



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2054194 - RN (2023/0039250-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO**
RECORRENTE : **MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE**
ADVOGADOS : **THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338**
 EMILLY LEITE VENÂNCIO COSTA - RN018891
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922**
RECORRIDO : **TOTAL INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572**
 GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVANTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO -**
 PE008895
AGRAVADO : **MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE**
AGRAVADO : **ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO**
ADVOGADOS : **THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338**
 EMILLY LEITE VENÂNCIO COSTA - RN018891

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal e por adquirentes de imóvel contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que reconheceu a responsabilidade solidária da instituição financeira e da construtora pelo atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, condenando-as ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

2. O contrato previa prazo de 21 meses para conclusão da obra, firmado em 14/01/2011. A obra não foi concluída até o ajuizamento da demanda em 2016. A Caixa Econômica Federal foi responsável pela substituição da construtora, o que ocorreu apenas em 12/06/2015, contribuindo para o atraso.

3. O Tribunal de origem afastou a condenação por danos morais e lucros cessantes, mantendo a aplicação de multa moratória e juros de mora, além da devolução de valores pagos a título de taxa de evolução de obra após o prazo contratual.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a Caixa Econômica Federal, ao atuar além de agente financeiro, pode ser responsabilizada solidariamente pelo atraso na entrega do imóvel; e (II) saber se o atraso excessivo na entrega do imóvel configura dano moral indenizável.

III. Razões de decidir

5. A responsabilidade da Caixa Econômica Federal foi reconhecida, pois atuou além de agente financeiro, sendo responsável pela substituição da construtora, o que contribuiu para o atraso na obra.

6. A jurisprudência do STJ admite a inversão da cláusula penal prevista para o inadimplemento do adquirente, aplicando-a ao inadimplemento da construtora e, excepcionalmente, ao agente financeiro que ultrapasse os limites de sua atuação como financiador.

7. O atraso excessivo na entrega do imóvel caracteriza dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ, especialmente quando há impacto significativo na vida dos adquirentes.

8. A indenização por danos morais foi fixada em R\$ 10.000,00 para cada autor, considerando o longo período de atraso e os prejuízos causados.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial da Caixa Econômica Federal desprovido. Recurso especial dos adquirentes provido, para condenar os réus ao pagamento de R\$ 10.000,00 a cada autor a título de danos morais.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2054194 - RN (2023/0039250-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO**
RECORRENTE : **MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE**
ADVOGADOS : **THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338**
 EMILLY LEITE VENÂNCIO COSTA - RN018891
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922**
RECORRIDO : **TOTAL INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572**
 GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVANTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADA : **MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO -**
 PE008895
AGRAVADO : **MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE**
AGRAVADO : **ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO**
ADVOGADOS : **THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338**
 EMILLY LEITE VENÂNCIO COSTA - RN018891

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal e por adquirentes de imóvel contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que reconheceu a responsabilidade solidária da instituição financeira e da construtora pelo atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, condenando-as ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

2. O contrato previa prazo de 21 meses para conclusão da obra, firmado em 14/01/2011. A obra não foi concluída até o ajuizamento da demanda em 2016. A Caixa Econômica Federal foi responsável pela substituição da construtora, o que ocorreu apenas em 12/06/2015, contribuindo para o atraso.

3. O Tribunal de origem afastou a condenação por danos morais e lucros cessantes, mantendo a aplicação de multa moratória e juros de mora, além da devolução de valores pagos a título de taxa de evolução de obra após o prazo contratual.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a Caixa Econômica Federal, ao atuar além de agente financeiro, pode ser responsabilizada solidariamente pelo atraso na entrega do imóvel; e (II) saber se o atraso excessivo na entrega do imóvel configura dano moral indenizável.

III. Razões de decidir

5. A responsabilidade da Caixa Econômica Federal foi reconhecida, pois atuou além de agente financeiro, sendo responsável pela substituição da construtora, o que contribuiu para o atraso na obra.

6. A jurisprudência do STJ admite a inversão da cláusula penal prevista para o inadimplemento do adquirente, aplicando-a ao inadimplemento da construtora e, excepcionalmente, ao agente financeiro que ultrapasse os limites de sua atuação como financiador.

7. O atraso excessivo na entrega do imóvel caracteriza dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ, especialmente quando há impacto significativo na vida dos adquirentes.

8. A indenização por danos morais foi fixada em R\$ 10.000,00 para cada autor, considerando o longo período de atraso e os prejuízos causados.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial da Caixa Econômica Federal desprovido. Recurso especial dos adquirentes provido, para condenar os réus ao pagamento de R\$ 10.000,00 a cada autor a título de danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, e por ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO e MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE, também com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5), assim ementado (e-STJ, fl. 381):

APELAÇÕES. ADMINISTRATIVO E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA E MÚTUO. DANOS DECORRENTES DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DA CONSTRUTORA. ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE TAXA DE CONSTRUÇÃO APÓS O PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA. LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA. DANOS EMERGENTES. VALOR DE ALUGUEL. APLICAÇÃO DE PENALIDADES CONTRATUAIS. MULTA MORATÓRIA. JUROS. BOA-FÉ E EQUILÍBRIO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURADOS.

1. Apelações interpostas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e pela TOTAL INCORPORAÇÕES - EIRELI em face de sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos autorais para: (a) condenar, solidariamente, as rés ao pagamento de indenização por danos morais, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser acrescido de juros de mora a partir do evento danoso à base de 1% ao mês até a prolação da sentença e a partir daí SELIC; (b) condenar, solidariamente, as rés ao pagamento de danos emergentes, correspondente ao valor dos alugueis pagos durante os meses de atraso na entrega do imóvel, bem como lucros cessantes requeridos, em montante a ser apurado quando da liquidação da sentença e ser acrescido de correção monetária desde a data de cada pagamento, com base nos índices oficiais estabelecidos no Manual de Cálculos da JF, incidindo SELIC a partir da citação; c) condenar cada ré, ainda, ao pagamento de multa contratual de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor do imóvel fixado no contrato; d) converter os valores pagos pela demandante a título de "juros de obra", a contar de 15/10/2012, em amortização, ou seja, abatê-los do saldo devedor. Fixou o prazo para conclusão da obra em 10/02/2017, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) em desfavor da CEF. Condenou as rés em honorários advocatícios, no percentual de 10% a incidir sobre o valor da condenação, a ser apurado na liquidação.

2. Em suas razões, a Caixa Econômica Federal sustentou: i) ilegitimidade passiva, eis que não possui vínculo com o andamento das obras realizadas pela construtora, sendo esta a única responsável; ii) incabível sua responsabilização pelo atraso das construções; iii) o valor pago a título de juros de obra são devidos durante o período de construção, constando expressamente do contrato; iv) imperiosa a denúncia à lide à construtora, não constituindo óbice o fato de que a construtora, não constituindo óbice o fato de que a construtora já integra a lide, a qual encontra amparo no art. 934 do Código Civil e art. 125 do CPC; v) é clara a legalidade da cobrança dos juros na fase de construção e a coerência de que seja cobrado, não havendo justificativa para excluir a sua cobrança por qualquer motivo que não esteja relacionado com defeito na prestação dos serviços financeiros; vi) evidenciado que a pretensão do requerente encontra obstáculo intransponível no princípio, violando o que estabelece o art. 6º da LINBD e o que prevê o art. 5º, pacta sunt servanda inciso XXXVI da Constituição Federal, que protege o direito adquirido e o ato jurídico perfeito; vii) não deu causa a qualquer dano material, bem como inexistem documentos comprobatórios dos referidos danos; viii) incabível o pagamento de lucros cessantes, eis que o autor não poderia obter lucros ou rendas com a locação do imóvel cuja aquisição se deu no bojo de um programa de desenvolvimento social; ix) não se aplica o indébito, pois não houve cobrança indevida e ainda que tivesse havido, não restou provada a má-fé; x) inexistência de direito a dano moral; xi) em caso de fixação de danos morais, estes devem ser em valor moderado, nos termos do entendimento do STJ.

3. Em sua apelação, a TOTAL INCORPORAÇÕES EIRELI requereu, preliminarmente: a) os benefícios da justiça gratuita; b) reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. No mérito, aduz que: a) não deve prosperar o pedido de aplicação de multa por atraso na entrega do empreendimento por não haver previsão contratual neste sentido, além de não ter havido atraso na entrega das obras; b) todas as prorrogações do prazo de entrega da obra deram-se com consenso da CEF e dos mutuários; c) não há comprovação dos danos morais sofridos; d) caso se entenda pela condenação em danos morais, deve

ser reduzido o valor, prestigiando-se a vedação ao enriquecimento sem causa e a razoabilidade; e) não há fundamentação legal para o pleito de lucros cessantes, uma vez que o imóvel foi adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, de modo que não poderia ser objeto de locação; f) não há comprovação cabal de que o valor de alugueis continua sendo pago; g) a verba honorária é exorbitante, sendo incompatível com o trabalho desenvolvido pelo causídico.

4. Em relação ao pedido de concessão do benefício da justiça gratuita, deve-se observar que, nos termos do art. 99, § 3º, do CPC/2015, a alegação de insuficiência econômica presume-se verdadeira tão somente quando deduzida por pessoa natural. Dessa forma, à parte apelante Total Incorporações EIRELI, sendo pessoa jurídica de direito privado, cabe a demonstração da sua hipossuficiência financeira, para fins de deferimento da assistência judiciária gratuita. A apelante acostou documentação (declaração de inexistência de faturamento fiscal nos exercícios de 2016 a 2020) por meio da qual se tem por evidenciada sua situação financeira precária, razão pela qual se defere o benefício.

5. Em caso análogo, analisado pela Terceira Turma desta Corte Regional e envolvendo o mesmo empreendimento, qual seja, o Residencial Green Park Satélite, a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal e da construtora, em ação indenizatória por danos decorrentes de atraso na entrega do imóvel, foi expressamente reconhecida.

6. O contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional foi firmado pelas partes em 14/01/2011 e previa o prazo de construção de 21 meses. Quando ajuizada a demanda em 2016, a obra ainda não havia sido concluída, sendo certo afirmar que houve atraso na entrega do imóvel por parte da construtora responsável, qual seja, a Total Incorporações. Registra-se que o fato da Caixa Econômica Federal ter o dever de promover sua substituição não exclui a responsabilidade da Total Incorporações EIRELI quanto ao prazo para conclusão do empreendimento.

7. Ainda, nos termos do contrato: (1) a construtora tinha por obrigação apresentar, no ato de assinatura do contrato, apólice correspondente à contratação do Seguro Garantia Executante Construtor e Seguro de Riscos de Engenharia, nos termos da Cláusula Vigésima Segunda do contrato; (2) o atraso na obra por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, acionaria a Seguradora, devendo esta promover de imediato a substituição da Construtora, conforme parágrafo terceiro da Cláusula supramencionada; (3) de acordo com a Cláusula Décima, a construtora será substituída pela vontade da maioria dos mutuários/devedores, devidamente formalizada junto à CEF, independentemente de qualquer notificação, em decorrência da não conclusão da obra dentro do prazo contratual.

8. A responsabilidade da CEF verifica-se presente, considerando 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, quando os mutuários e a CEF ajustaram acerca da escolha da nova construtora, eis que informado pela Total Incorporações a impossibilidade de término da obra até 30.11.2013 (prazo estabelecido em acordo realizado em audiência anterior). Ocorre que a CEF apenas se desincumbiu do seu dever em 12.06.2015, quando foi firmado contrato com a ESCOL - Empresa de Serviços e Construções LTDA. Importante pontuar que a jurisprudência deste Tribunal adota o entendimento de que a instituição financeira possui responsabilidade por danos decorrentes de atraso na obra quando o contrato estabelece que a mesma tem a obrigação de promover a substituição da construtora, o que, no caso dos autos, não ocorreu a contento, contribuindo ainda mais para o atraso.

10. A CEF alegou ser cabível a denunciação à lide, ainda que a construtora já integre o polo passivo. No entanto, este pleito não merece ser acolhido, uma vez que a pretensão da Caixa Econômica é tão somente a possibilidade de se discutir o direito de regresso em face da construtora. Na esteira do entendimento consagrado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a denunciação à lide nas relações de consumo contraria os princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, sobretudo porque inexistente prejuízo à CEF, que pode exercer seu direito de regresso por meio de

ação autônoma. (STJ - E Dcl no AG 1.249.523/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, D Je de 20 de junho de 2014).

11. A cobrança de taxa de evolução da obra não se mostra ilegal durante o prazo estipulado contratualmente para entrega do imóvel. Em sentido contrário, constata-se a sua abusividade quando realizada após o referido prazo, reputando-se indevida a cobrança. Nesse passo, cabe a devolução dos valores pagos a partir da data em que a obra deveria ter sido entregue. Com efeito, ultrapassado o prazo contratual de conclusão do empreendimento, ainda que este esteja inacabado, o devedor tem direito a iniciar a fase de amortização do contrato, não devendo sofrer referido encargo. Em sentido contrário, o devedor estaria suportando juros em decorrência de atraso que não lhe pode ser imputado e sobre o qual não possui ingerência. No mesmo sentido: Processo nº 0802403-88.2016.4.05.8400, Desembargador Federal Rogério Fialho, Terceira Turma, julgado em 21/11/2019; Processo nº 08007971620164058500, Desembargador Federal Leonardo Augusto Nunes Coutinho, Terceira Turma, julgado em 10/09/2020.

12. Nos termos da jurisprudência desta Corte Regional, " 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 " (PROCESSO: 08003520420164058401, AC - Apelação Cível - , DESEMBARGADOR FEDERAL LEONARD Ohabitacional. AUGUSTO NUNES COUTINHO (CONVOCADO), 2ª Turma, JULGAMENTO: 18/02/2019). Nesse ponto, não merece reparos a sentença, mantendo-se a obrigatoriedade de conversão dos valores recebidos pela CEF, desde 15/10/2012, a título de taxa de evolução da obra. Oportuno consignar que a sentença não determinou a restituição em dobro do valor, mas tão somente a conversão de forma simples do montante pago, a partir de 15/10/2012, em abatimento do saldo devedor.

13. Consoante disposto na Cláusula Décima Sexta do contrato, ocorrendo a impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação atualizada, acrescida de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2%. Embora tal cláusula preveja a possibilidade de aplicação das penalidades em desfavor do mutuário apenas, tendo por base os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, impõe-se sua aplicação também no caso de impontualidade para conclusão da obra.

14. Com efeito, não merece reforma a sentença quanto à condenação das rés ao pagamento das penalidades, devendo incidir a multa moratória e os juros de mora desde o atraso na entrega da obra até a efetiva data da entrega do imóvel, levando em conta o prazo de 21 meses para conclusão da obra, ou seja, a partir de 15/10/2012.

15. É importante destacar que, de fato, há no Termo de Audiência realizada no PROCON, a existência de acordo entre as partes para que a Total Incorporações continuasse a frente da obra desde que esta fosse concluída até dia 30.11.2013. No entanto, esta data não deve ser considerada como uma repactuação do prazo, sobretudo porque ali fica claro que a aceitação não significa que os mutuários estão abrindo mão de qualquer direito decorrente do atraso na entrega da obra. Por tal razão, não se altera o termo acima fixado como início da mora.

16. No caso dos autos, a parte autora pleiteou a condenação das rés ao pagamento de danos emergentes, relacionados ao pagamento de aluguel. Sustentou que a mora na conclusão da obra provocou a necessidade de celebrar contrato de locação. Conforme documentos acostados aos autos, os particulares comprovaram a realização de despesas com valor de aluguel durante parte do período em que se verificou o atraso na entrega do imóvel, notadamente porque acostaram contrato de locação e recibos de pagamento, a partir de março de 2014. Nesse sentido, afastam-se as alegações da CEF de que não houve comprovação do referido dano. O pedido de indenização também não se fez de forma indeterminada, mas com base nos valores dos aluguéis pagos até a data de ajuizamento da demanda. Registre-se, igualmente, que o fato de o imóvel ter sido comprado na planta não afasta o dever de reparação. Ainda que atrasos na entrega de imóveis possam ser considerados recorrentes, não se pode afastar a responsabilização sob pena de

se legitimar o abuso de direito por parte das construtoras e incorporadoras. Por tais razões, merece ser mantida a condenação.

17. O magistrado de origem julgou procedente o pedido de indenização pelos lucros cessantes. As apeladas sustentam a impossibilidade da condenação em razão de se tratar de imóvel destinado à moradia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. O contrato em questão trata-se de financiamento habitacional inserido no Programa Imóvel na Planta - Sistema Financeiro de Habitação - SFH - Recursos SBPE.

18. Todavia, merece reforma a sentença, para afastar a condenação por lucros cessantes, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consagrado, em sede de repetitivo, no sentido de impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com a indenização por lucros cessantes, uma vez que ambas possuem o escopo de reparar a parte pelo adimplemento tardio da obrigação. (STJ. 2ª Seção. R Esp 1.498.484-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 22/05/2019). Considerando que já houve condenação ao pagamento da penalidade contratual pelo atraso, não há como fixar indenização também pelos lucros cessantes.

19. Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça e seguido em diversos precedentes desta Corte Regional, o atraso na entrega de imóvel, via de regra, consiste em inadimplemento contratual, o qual encontra 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). Pontualmente, com relação à alegação de que se viu privado do seu direito à moradia, oportuno pontuar que a reparação do particular consiste no ressarcimento dos valores dispendidos a título de danos materiais e aplicação das penalidades contratuais. Os autores não comprovaram ter sofrido danos a sua honra, imagem ou dignidade, por exemplo, de modo que merece ser afastada a condenação ao pagamento de danos morais.

20. No tocante aos honorários sucumbenciais, foi arbitrado o percentual mínimo previsto no art. 85, § 2º do CPC sobre o valor da condenação a ser apurado em sede de liquidação do julgado. Referido percentual respeita os parâmetros fixados no CPC, não se tratando de quantia exorbitante, sobretudo se considerado o tempo de trâmite da presente ação.

21. Apelações da Caixa Econômica Federal e da Total Incorporações parcialmente providas, para determinar: a) deferimento da justiça gratuita em favor da Total Incorporações EIRELI; b) o afastamento da condenação das rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes; c) o afastamento da condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

Nas razões do recurso especial, a CEF aponta violação dos arts. 19 e 20 da Lei 5.194 /66 e arts. 186, 927, 618 e 265 do CC/2002, bem como divergência jurisprudencial.

Sustenta que "a responsabilidade pela obra, no que concerne a sua entrega, jamais poderá ser atribuída ao agente financiador, mas sim ao mentor da construção, ou seja, à empresa construtora". (e-STJ, fl. 681), uma vez que "a Caixa atuou no presente feito tão somente como agente financeiro, sem que garantisse o prazo para a entrega, visto que a data da entrega é de responsabilidade da Construtora" (e-STJ, fl. 684).

Acrescenta não se cabível a inversão de multa contratual em seu desfavor, uma vez que "resta claro que a Douta Turma divergiu em relação à tese firmada no precedente já apontado (Tema 971), onde o C. STJ é claro ao aduzir sobre a inversão da cláusula penal que se encontra prevista no contrato de compra e venda, apenas para o inadimplemento do adquirente /comprador, de modo que tal cláusula também seja utilizada em desfavor da construtora /incorporadora/vendedora do bem. Portanto, além de ser perceptível, novamente, que tal situação serve para os contratos de compra e venda firmados entre os particulares e a Construtora

/Incorporadora, a inversão da multa deveria se dar sobre um valor condizente à situação, um valor isonômico, como bem dito por este C. STJ no RESP em repetitivo ora citado" (e-STJ, fl. 699).

Já os recorrentes ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO e MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE, nas razões do recurso especial, apontam violação dos arts. 186, 187, 927 e 944 do Código Civil.

Sustentam descabida a afirmação do Tribunal de origem de que "os danos morais decorrentes do atraso de mais de 70 meses na entrega de imóvel residencial à família de baixa renda configuram mero dissabor" (e-STJ, fl. 666). Considerando que o atraso na entrega do imóvel durou mais de seis anos, pede sejam as recorridas condenadas, solidariamente, ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 713/723 e 725-734).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido assim fundamentou sua conclusão pela responsabilidade da CEF pelo atraso na obra (e-STJ, fl. 561):

A responsabilidade da CEF verifica-se presente, considerando 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, quando os mutuários e a CEF ajustaram acerca da escolha da nova construtora, eis que informado pela Total Incorporações a impossibilidade de término da obra até 30.11.2013 (prazo estabelecido em acordo realizado em audiência anterior).

Ocorre que a CEF apenas se desincumbiu do seu dever em 12.06.2015, quando foi firmado contrato com a ESCOL - Empresa de Serviços e Construções LTDA. Importante pontuar que a jurisprudência deste Tribunal adota o entendimento de que a instituição financeira possui responsabilidade por danos decorrentes de atraso na obra quando o contrato estabelece que a mesma tem a obrigação de promover a substituição da construtora, o que, no caso dos autos, não ocorreu a contento, contribuindo ainda mais para o atraso.

Tal compreensão não merece a censura desta Corte Superior.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

Nos casos como o vertente, em que a empresa pública não atua apenas como agente financiador, ao não cumprir o prazo ajustado para a substituição da construtora, atrai-se excepcionalmente a sua responsabilidade para responder pelos danos decorrentes do atraso da obra.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA. INCLUSÃO DO

AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA MULTA E DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa e na interpretação das cláusulas do acordo celebrado entre os mutuários e a CEF com o PROCON, concluíram que **a empresa pública não atuou apenas como agente financiador, ao não cumprir o prazo ajustado para a substituição da construtora, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos danos decorrentes do atraso da obra.** Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Quanto a alegada impossibilidade do uso do valor do imóvel como base de cálculo para incidência da multa e dos juros moratórios, assinalou o acórdão recorrido tratar-se de questão que só foi suscitada em embargos de declaração, o que configura inadmissível inovação recursal. Ocorre que esse fundamento, suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o comando da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.048.837/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022, grifei.)

A inversão da multa contratual em desfavor da CAIXA assim foi fundamentada pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 561-562, destaquei):

Consoante disposto na Cláusula Décima Sexta do contrato, ocorrendo a impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação atualizada, acrescida de juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2%.

Embora tal cláusula preveja a possibilidade de aplicação das penalidades em desfavor do mutuário apenas, tendo por base os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, impõe-se sua aplicação também no caso de impontualidade para conclusão da obra.

Com efeito, não merece reforma a sentença quanto à condenação das rés ao pagamento das penalidades, devendo incidir a multa moratória e os juros de mora desde o atraso na entrega da obra até a efetiva data da entrega do imóvel, levando em conta o prazo de 21 meses para conclusão da obra, ou seja, a partir de 15/10/2012.

É importante destacar que, de fato, há no Termo de Audiência realizada no PROCON, a existência de acordo entre as partes para que a Total Incorporações continuasse a frente da obra desde que esta fosse concluída até dia 30.11.2013. No entanto, esta data não deve ser considerada como uma repactuação do prazo, sobretudo porque ali fica claro que a aceitação não significa que os mutuários estão abrindo mão de qualquer direito decorrente do atraso na entrega da obra. Por tal razão, não se altera o termo acima fixado como início da mora.

Tal entendimento não merece reparos.

Como reconhece a CAIXA em seu recurso, esta Corte Superior aprovou a seguinte redação para a tese do Tema Repetitivo n. 971:

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.

Tendo a instituição financeira transbordado os limites de sua atuação apenas como agente financeiro e com isso se tornado solidariamente responsável com a vendedora pelo atraso na entrega da obra, a ela aplicável a tese acima exposta, que autoriza a inversão da cláusula penal "para a fixação da indenização".

A indenização por danos morais aos recorrentes ADIRSON e MEILENE assim foi negada pelo acórdão recorrido (e-STJ, fl. 562):

*Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça e seguido em diversos precedentes desta Corte Regional, o atraso na entrega de imóvel, via de regra, consiste em **inadimplemento contratual**, o qual encontra nas reparações materiais o seu consectário natural (AgInt no REsp 1684398/SP, 3ª Turma., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 20/03/2018).*

*Pontualmente, com relação à alegação de que se viu privado do seu direito à moradia, oportuno pontuar que **a reparação do particular consiste no ressarcimento dos valores dispendidos a título de danos materiais e aplicação das penalidades contratuais. Os autores não comprovaram ter sofrido danos a sua honra, imagem ou dignidade, por exemplo, de modo que merece ser afastada a condenação ao pagamento de danos morais.***

Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, embora, em regra, o mero atraso na entrega da obra não gere dano moral indenizável, tal modalidade de dano pode surgir se **excessivo, considerável o atraso.**

A conferir:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCRO CESSANTE. VALOR LOCATÍCIO. LONGO PERÍODO DE TEMPO. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que a parte agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

2. "No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o atraso na entrega por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.541.909/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024, grifei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. OFENSA AOS ARTS. 14, § 3º, E 28 DO CDC E AOS ARTS. 50 E 393 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ENTREGA DE OBRA. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA 83/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que "[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" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Na espécie, o eg. Tribunal Estadual concluiu pela ocorrência de atraso excessivo e, por consequência, reconheceu a ocorrência de danos morais, fixando a respectiva indenização em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para cada um dos dois autores.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.897.935/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024, grifei.)

Merece reforma o acórdão recorrido no ponto, uma vez que excessivo, considerável o atraso por ele mesmo assim descrito (e-STJ, fl. 560):

*O contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional foi **firmado pelas partes em 14/01/2011 e previa o prazo de construção de 21 meses. Quando ajuizada a demanda em 2016, a obra ainda não havia sido concluída**, sendo certo afirmar que houve atraso na entrega do imóvel por parte da construtora responsável, qual seja, a Total Incorporações. Registra-se que o fato da Caixa Econômica Federal ter o dever de promover sua substituição não exclui a responsabilidade da Total Incorporações EIRELI quanto ao prazo para conclusão do empreendimento.*

Constatados **mais de três anos de atraso** na entrega do imóvel, adequado o montante indenizatório de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada um dos autores, quantia solidariamente devida por ambas as rés.

Impõe-se, portanto, o provimento do recurso especial de ADIRSON e MEILENE para condenar os réus solidariamente ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a cada um dos autores a título de indenização por danos morais decorrentes do atraso na entrega da obra.

Ante o exposto: (I) **nego provimento ao recurso especial da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;** e (II) **dou provimento ao recurso especial de ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO e MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE,** para condenar os réus solidariamente ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a cada um dos autores a título de indenização por danos morais decorrentes do atraso na entrega da obra.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.054.194 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0039250-4

Número de Origem:

08091643820164058400 8091643820164058400

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO

RECORRENTE : MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
EMILLY LEITE VENÂNCIO COSTA - RN018891

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

RECORRIDO : TOTAL INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FONSECA ALVES DE ANDRADE - RN003572
GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO - PE008895

AGRAVADO : MEILENE CARVALHO SOUZA AVELINO CAVALCANTE

AGRAVADO : ADIRSON CAVALCANTE DA SILVA FILHO

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE AMORIM CARVALHO MOREIRA - RN006338
EMILLY LEITE VENÂNCIO COSTA - RN018891

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025