



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2070237 - PE(2023/0140230-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **DIOGO MANOEL DA SILVA GALVAO**
ADVOGADOS : **VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008**
: **PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR - AL013318**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO POR ATRASO NA ENTREGA; LUCROS CESSANTES COM BASE NO VALOR LOCATÍCIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento à apelação cível em ação ordinária de indenização por danos morais, mantendo a negativa de lucros cessantes por alegada incompatibilidade com a finalidade do PMCMV.
2. A controvérsia versa sobre atraso na entrega de imóvel adquirido no PMCMV, com pedidos de devolução de taxa de construção, danos materiais, lucros cessantes e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu o atraso, indeferiu lucros cessantes por inexistência desse dano na aquisição para moradia e condenou a CEF ao pagamento de custas e honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e majorou os honorários sucumbenciais em 2%, com suspensão da exigibilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 402 do Código Civil, o atraso na entrega do imóvel enseja presunção de prejuízo com indenização por lucros cessantes calculada pelo valor locatício de imóvel assemelhado; e (ii) saber se o entendimento do Tema n. 996 do STJ afasta a exigência de comprovação de prejuízo e a tese de incompatibilidade dos lucros cessantes com a finalidade do PMCMV.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O entendimento consolidado no Tema n. 996 do STJ estabelece que, no PMCMV (faixas 1,5, 2 e 3), o atraso na entrega presume o prejuízo do comprador, com indenização na forma de aluguel mensal pelo valor locatício de imóvel

assemelhado, até a disponibilização da posse, afastando a exigência de comprovação específica e a incompatibilidade com a finalidade do programa. À luz do art. 402 do Código Civil, as perdas e danos abrangem o que razoavelmente se deixou de lucrar, o que reforça a condenação por lucros cessantes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o Tema n. 996 do STJ: o atraso na entrega do imóvel no PMCMV presume o prejuízo do comprador e impõe indenização por lucros cessantes na forma de aluguel mensal com base no valor locatício de imóvel assemelhado, até a disponibilização da posse. 2. Incide o art. 402 do Código Civil: as perdas e danos abrangem o que razoavelmente se deixou de lucrar, legitimando a fixação dos lucros cessantes pelo valor locatício.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2070237 - PE (2023/0140230-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **DIOGO MANOEL DA SILVA GALVAO**
ADVOGADOS : **VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008**
: **PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR -**
: **AL013318**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO POR ATRASO NA ENTREGA; LUCROS CESSANTES COM BASE NO VALOR LOCATÍCIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento à apelação cível em ação ordinária de indenização por danos morais, mantendo a negativa de lucros cessantes por alegada incompatibilidade com a finalidade do PMCMV.
2. A controvérsia versa sobre atraso na entrega de imóvel adquirido no PMCMV, com pedidos de devolução de taxa de construção, danos materiais, lucros cessantes e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu o atraso, indeferiu lucros cessantes por inexistência desse dano na aquisição para moradia e condenou a CEF ao pagamento de custas e honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e majorou os honorários sucumbenciais em 2%, com suspensão da exigibilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 402 do Código Civil, o atraso na entrega do imóvel enseja presunção de prejuízo com indenização por lucros cessantes calculada pelo valor locatício de imóvel assemelhado; e (ii) saber se o entendimento do Tema n. 996 do STJ afasta a exigência de comprovação de prejuízo e a tese de incompatibilidade dos lucros cessantes com a finalidade do PMCMV.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O entendimento consolidado no Tema n. 996 do STJ estabelece que, no PMCMV (faixas 1,5, 2 e 3), o atraso na entrega presume o prejuízo do comprador, com indenização na forma de aluguel mensal pelo valor locatício de imóvel assemelhado, até a disponibilização da posse, afastando a exigência de comprovação específica e a incompatibilidade com a finalidade do programa. À luz do art. 402 do Código Civil, as perdas e danos abrangem o que razoavelmente se deixou de lucrar, o que reforça a condenação por lucros cessantes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o Tema n. 996 do STJ: o atraso na entrega do imóvel no PMCMV presume o prejuízo do comprador e impõe indenização por lucros cessantes na forma de aluguel mensal com base no valor locatício de imóvel assemelhado, até a disponibilização da posse. 2. Incide o art. 402 do Código Civil: as perdas e danos abrangem o que razoavelmente se deixou de lucrar, legitimando a fixação dos lucros cessantes pelo valor locatício.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DIOGO MANOEL DA SILVA com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região em apelação cível nos autos de ação ordinária de indenização por danos morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 298-299):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PEDIDO DE LUCROS CESSANTES. INDEFERIDO. INSTITUTO INCOMPATÍVEL COM A FINALIDADE DO PROGRAMA DE HABITAÇÃO. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Trata-se de apelação interposta pelo autor contra sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara Federal de Alagoas, em Ação Ordinária de Indenização por Danos Morais, proposta em desfavor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. No pedido inicial, o autor aduz atraso na entrega de imóvel adquirido através de contrato de compra e venda, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e pleiteia seja a CEF

condenada a: (i) a devolver valores referentes à taxa de construção do imóvel pagos após o prazo previsto para entrega do imóvel; (ii) ao pagamento de indenização por danos materiais e por lucros cessantes, bem como (iii) ao pagamento de indenização por danos morais. A sentença rejeitou preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pela CEF (em contestação) e julgou o pedido inicial parcialmente procedente, indeferindo apenas a condenação por lucros cessantes, sob fundamento de inexistência de dano desta natureza na aquisição de imóvel para moradia. Ante a sucumbência, a CEF foi condenada a pagar custas e honorários, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação.

2. Em suas razões recursais, a apelante requer o provimento do recurso, pleiteando a condenação da parte ré/apelada ao pagamento de lucros cessantes, em montante equivalente ao valor locatício de imóvel multiplicado pelos meses da mora, argumentando que: 1) o Juízo de primeiro grau, apesar de reconhecer o atraso na entrega da obra, incorreu em equívoco ao indeferir lucros cessantes, o que supõe ser contrário à tese fixada na tese do Recurso Repetitivo 996, aplicável aos imóveis residenciais; 2) a relação em debate é de natureza consumerista, por hipossuficiência do comprador, aduzindo a necessidade de inversão do ônus referente à prova de atraso na entrega do imóvel e reconhecimento do cabimento de indenização por lucros cessantes. Contrarrazões apresentada pela apelada.

3. Consta dos autos que foi firmado "contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações", no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, entre a Empresa Nacional de Engenharia e Construções Ltda (vendedor); o Apelante (comprador/devedor fiduciante); e a Caixa Econômica Federal - CEF (Credora/Fiduciária).

4. Conforme já analisado na sentença, consoante contrato de financiamento, a obra deveria ter sido entregue até março de 2016, porém, o imóvel só foi recebido pelo apelante no dia 28 de maio de 2020 (termo de recebimento da obra id. nº 9285925). O atraso na entrega da obra restou inconteste, visto que foi reconhecido na sentença, da qual a CEF não apresentou recurso.

5. Por conseguinte, o cerne do presente apelo é analisar se o apelante faz *jus* a indenização por lucro cessantes, decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

6. Com efeito, é preciso ressaltar que a reparação por lucros cessantes possui natureza jurídica incompatível com a finalidade de imóveis adquiridos no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), qual seja, facilitar a aquisição de imóvel residenciais para famílias de baixa renda, diminuindo o déficit habitacional no Brasil. As referidas unidades não se destinam à atividade locatícia, não havendo que se falar, portanto, em lucros cessantes a serem indenizados no caso em tela.

7. No tocante a negativa de indenização por lucros cessantes, a sentença recorrida apresenta conformidade com o entendimento firmado na jurisprudência deste Tribunal Regional e desta 7ª Turma, portanto, merece ser mantida pelos próprios fundamentos.

8. Nos termos da jurisprudência do STJ (REsp 1729593-SP) e desta 7ª Turma, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, somente seria possível acolher a pretensão de reparação de danos emergentes, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, cuja consequência seria o reconhecimento de obrigação da construtora em pagar despesas comprovadas com aluguel de imóvel semelhante ao financiado, durante o período de atraso de entrega da obra, pedido não formulado pelo autor no presente apelo e que não se confunde com reparação por lucros cessantes. Precedente: (Apelação Cível nº 0803429-21.2020.4.05.8000, Tribunal Regional Federal da 5ª Região, Sétima Turma, Relator: Des. Federal Leonardo Augusto Nunes Coutinho, julgado em 28/10/2022).

9. NEGÓCIO PROVIMENTO à apelação. Honorários sucumbenciais majorados em 2% (dois por cento), cuja exigibilidade ficará suspensa, frente ao deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita ao apelante, nos termos do art. 85, § 11 e 98, § 3º, do CPC.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 402 do Código Civil, porque sustenta que, em atraso na entrega de imóvel, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, devendo ser fixados lucros cessantes com base no valor locatício de imóvel assemelhado.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça e de outros tribunais, pois aplica o Tema n. 996 do STJ para afastar lucros cessantes em razão da finalidade social do PMCMV, ao passo que os precedentes AgInt no REsp 1.794.661/AL, AgInt no REsp 1.639.991/RO, AgInt nos EDcl no AREsp 921.095/SP, AgInt nos EDcl no REsp 1.741.919/SP, AgInt no REsp 1.743.230/SP, AgRg no REsp 1.523.955/SP e EREsp 1.341.138/SP firmam que o prejuízo é presumido e independe da destinação do imóvel; invoca, ainda, o REsp 808.446/RJ e o Tema n. 996 do STJ.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu (não há, nas peças apresentadas, indicação das folhas dos acórdãos paradigmas, o que impede a referência às fls.); resume que o acórdão recorrido nega lucros cessantes por incompatibilidade com a finalidade do PMCMV, enquanto os paradigmas referidos reconhecem a presunção de prejuízo e a possibilidade de fixação de aluguel mensal como indenização, nos termos do Tema n. 996 do STJ (fls. 296-299).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o direito do recorrente aos lucros cessantes durante o período de atraso, calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado; requer ainda o provimento do recurso para que se redimensionem os honorários sucumbenciais, fixando-se entre 10% e 20% do valor da condenação.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é inadmissível por pretender reexame de prova, com incidência da Súmula n. 7 do STJ; sustenta a impossibilidade de interposição exclusivamente pela alínea c do art. 105, III, da Constituição, com referência à Súmula n. 284 do STF; no mérito, afirma a incompatibilidade de lucros cessantes com a finalidade do PMCMV, a ausência de responsabilidade da CEF como agente financeiro e a inexistência de cláusula contratual que a obrigue a indenizar, pugnando pela inadmissão e, subsidiariamente, pelo desprovimento (fls. 344-351).

É o relatório.

VOTO

I - Da contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de ação ordinária de indenização por danos morais em que a parte autora pleiteou a devolução dos valores referentes à taxa de construção pagos após o prazo contratual de entrega, indenização por danos materiais, indenização por lucros cessantes e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconheceu o atraso na entrega, rejeitou a ilegitimidade passiva da CEF, indeferiu a condenação em lucros cessantes por entender inexistente esse dano na aquisição de imóvel para moradia e condenou a CEF ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e majorou os honorários sucumbenciais em 2%, com suspensão de exigibilidade, por força da assistência judiciária gratuita (fls. 296-300).

II - Da fundamentação

O recurso especial interposto merece provimento, porquanto o acórdão recorrido dissentiu da jurisprudência pacífica e consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

No presente caso, o Tribunal de origem, malgrado tenha reconhecido que a atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) extrapolou a de mero agente financeiro, concluiu, paradoxalmente, por afastar sua responsabilidade civil pelos danos morais decorrentes do atraso na entrega da obra.

Extrai-se do aresto impugnado o seguinte excerto (fl. 296):

Nos termos da jurisprudência do STJ (R Esp 1729593-SP) e desta 7ª Turma, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, somente seria possível acolher a pretensão de reparação de danos emergentes, decorrentes do atraso na entrega do imóvel, cuja consequência seria o reconhecimento de obrigação da construtora em pagar despesas comprovadas com aluguel de imóvel semelhante ao financiado, durante o período de atraso de entrega da

obra, pedido não formulado pelo autor no presente apelo e que não se confunde com reparação por lucros cessantes.

Denota-se, portanto, que o próprio Colegiado *a quo* assentou a premissa fática de que houve “atraso na entrega de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida” (fl. 296).

Contudo, ao eximi-la da responsabilidade, incorreu em manifesto *error in judicando*, contrariando o entendimento pacificado nesta Corte Superior.

Este Tribunal Superior possui tese consolidada no sentido de que a responsabilidade da instituição financeira em contratos de mútuo habitacional é aferida pela natureza de sua intervenção.

Assim, se atua como mero agente financeiro, sua responsabilidade é restrita ao cumprimento do contrato de financiamento.

Todavia, se sua atuação transcende essa função, assumindo encargos próprios de agente executor de políticas habitacionais federais — como a fiscalização da obra e a prerrogativa de substituição da construtora —, emerge sua legitimidade passiva e, conseqüentemente, sua responsabilidade solidária por vícios e atrasos na construção.

Ademais, segundo o Tema Repetitivo 996 do STJ, esta Corte sedimentou o entendimento de que no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido.

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 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.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos. (REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.)

Diante do exposto, resta evidente a dissonância entre o acórdão recorrido e o entendimento vinculante desta Corte, uma vez que o Tribunal de origem estabeleceu, de forma expressa a necessidade de comprovação do efetivo prejuízo.

III - Conclusão

Ante o exposto, do recurso especial e dou-lhe provimento, para reformar o acórdão recorrido, reconhecer o direito do recorrente à indenização por lucros cessantes pela injusta privação do uso do imóvel no período de atraso, nos termos do Tema n. 996 do STJ, e determinar o retorno dos autos à origem para o prosseguimento do feito, como de direito, inclusive quanto à apuração do valor locatício devido e o redimensionamento dos honorários sucumbenciais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.070.237 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0140230-9

Número de Origem:

08140426620214058000 8140426620214058000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DIOGO MANOEL DA SILVA GALVAO

ADVOGADOS : VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008

PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR - AL013318

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026