



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2082430 - SP(2023/0209318-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
RECORRIDO : GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADA : MILENE CARVALHO ALBORGHETTE - SP242003

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA NO PAR (LEI N. 10.188/2001). VENDA CASADA EM SEGURO PRESTAMISTA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. A controvérsia diz respeito a ação civil pública visando à nulidade de cláusulas da convenção condominial, ao reconhecimento de venda casada no seguro prestamista e à condenação a danos materiais e morais coletivos.
2. O Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito quanto à GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e julgou improcedentes os pedidos em relação à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sem fixação de honorários.
3. A Corte de origem manteve integralmente a sentença. Os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se as cláusulas da convenção condominial restringiram direitos inerentes à natureza do contrato, comprometendo seu objeto e equilíbrio (CDC, art. 51, § 1º, II); (ii) saber se a contratação obrigatória do seguro de vida prestamista com a instituição financeira

configurou venda casada (CDC, art. 39, I); e (iii) saber se a gestão condominial exercida pela CEF extrapolou a operacionalização prevista no Programa de Arrendamento Residencial (Lei n. 10.188/2001, art. 4º, parágrafo único).

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se conhece das alegações relativas à nulidade de cláusulas convencionais e à atuação da CEF na gestão condominial, por demandarem interpretação contratual e reexame de fatos e provas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. Nos contratos bancários em geral, é abusiva a imposição de contratação de seguro com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada, caracterizando venda casada (CDC, art. 39, I), conforme tese firmada no Tema n. 972 do STJ e em consonância com a Súmula n. 473 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: 1. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o conhecimento do recurso quanto à nulidade de cláusulas da convenção condominial e à atuação da CEF na gestão condominial. 2. É abusiva a cláusula que impõe contratação obrigatória de seguro prestamista com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada, por configurar venda casada, devendo ser afastada (CDC, art. 39, I; Tema n. 972 do STJ; Súmula n. 473 do STJ).

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 39, I, e 51, § 1º, II; Lei n. 10.188/2001, art. 4º, parágrafo único; CPC, arts. 926 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.829.591/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/3/2022; STJ, EREsp n. 1.191.598/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgados em 26/4/2017; STJ, AgInt no REsp n. 2.036.413/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.475.940/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025; STJ, Súmula n. 7.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2082430 - SP(2023/0209318-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
RECORRIDO : GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO : MILENE CARVALHO ALBORGHETTE - SP242003

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA NO PAR (LEI N. 10.188/2001). VENDA CASADA EM SEGURO PRESTAMISTA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. A controvérsia diz respeito a ação civil pública visando à nulidade de cláusulas da convenção condominial, ao reconhecimento de venda casada no seguro prestamista e à condenação a danos materiais e morais coletivos.
2. O Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito quanto à GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e julgou improcedentes os pedidos em relação à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sem fixação de honorários.
3. A Corte de origem manteve integralmente a sentença. Os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se as cláusulas da convenção condominial restringiram direitos inerentes à natureza do contrato, comprometendo seu objeto e equilíbrio (CDC, art. 51, § 1º, II); (ii) saber se a contratação obrigatória do seguro de vida prestamista com a instituição financeira

configurou venda casada (CDC, art. 39, I); e (iii) saber se a gestão condominial exercida pela CEF extrapolou a operacionalização prevista no Programa de Arrendamento Residencial (Lei n. 10.188/2001, art. 4º, parágrafo único).

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se conhece das alegações relativas à nulidade de cláusulas convencionais e à atuação da CEF na gestão condominial, por demandarem interpretação contratual e reexame de fatos e provas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. Nos contratos bancários em geral, é abusiva a imposição de contratação de seguro com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada, caracterizando venda casada (CDC, art. 39, I), conforme tese firmada no Tema n. 972 do STJ e em consonância com a Súmula n. 473 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: 1. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o conhecimento do recurso quanto à nulidade de cláusulas da convenção condominial e à atuação da CEF na gestão condominial. 2. É abusiva a cláusula que impõe contratação obrigatória de seguro prestamista com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada, por configurar venda casada, devendo ser afastada (CDC, art. 39, I; Tema n. 972 do STJ; Súmula n. 473 do STJ).

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 39, I, e 51, § 1º, II; Lei n. 10.188/2001, art. 4º, parágrafo único; CPC, arts. 926 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.829.591/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/3/2022; STJ, EREsp n. 1.191.598/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgados em 26/4/2017; STJ, AgInt no REsp n. 2.036.413/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.475.940/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025; STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO (DPU) com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal,

contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em apelação cível nos autos de ação civil pública.

O julgado foi assim ementado (fls. 517-518):

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. ADMINISTRAÇÃO PELA CEF. REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. SEGURO DE VIDA. VENDA CASADA. INOCORRÊNCIA. APELAÇÃO DESPROVIDA. 1. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR, instituído pela Lei nº 10.188/2001, de acordo com seu artigo 1º, visa o atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, firmado através da Caixa Econômica Federal, conforme requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades. 2. Como se percebe, a atuação da CEF nesse caso ocorre em prol do interesse público, na medida em que é gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, donde se extrai os recursos para o PAR, sendo, portanto, condômina e com poderes para elaborar a convenção do condomínio, nos termos do art. 1.333 do CC/2002, por deter mais de 2/3 das frações ideais. 3. Assim, já que possui a apelada CEF legitimidade conferida por lei para gerir a administração do condomínio, caberia à autora, ora apelante, comprovar a omissão ou o descaso quanto ao cumprimento de tal prerrogativa, o que não ocorreu, não se desincumbindo do ônus de provar que a CEF, enquanto legítima credora das taxas condominiais, teria assumido postura negligente, que merecesse intervenção ativa dos condôminos-arrendatários na escolha de novo gestor. 4. Uma vez que o contrato de arrendamento é regido por lei específica (lei nº 10.188/2001), as partes não têm margem de liberdade para contratar, já que os fundos por ele utilizados são verbas públicas. 5. No tocante ao seguro de vida, este consiste na modalidade prestamista, não se configurando na venda casada, sendo imperativo não só em prol do mutuário e de sua família, mas também da higidez do PAR, haja vista que garante sua sustentabilidade, em razão de garantir o retorno dos recursos investidos para o FAR. 6. Ao contrário do que estipula o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor (“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços: I - condicionar o fornecimento de produto ou serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;”), o seguro contratado não configura outro produto ou serviço oferecido pela arrendadora, vez que o arrendatário não é beneficiário da compra, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais em caso de sinistro. 7. In casu, a contratação do seguro, que consta no contrato de arrendamento e foi lícitamente contratada em face da CEF, garante a permanência da família no imóvel em caso de sinistro do arrendatário até completar o prazo contratado, já que assegura o pagamento das taxas de

arrendamento e de eventual saldo residual pela Seguradora. 8. Sequer foi alegado descumprimento do contrato, seja na fixação do valor da base de cálculo, seja em posteriores reajustes. 9. Apelação desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

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

a) 51, § 1º, II, do CDC, porque as cláusulas da convenção de condomínio teriam restringido direitos inerentes à natureza do contrato e ameaçado seu objeto e o equilíbrio contratual;

b) 39, I, do CDC, pois a cláusula que impõe a contratação de seguro de vida prestamista diretamente com a instituição financeira configura venda casada;

c) 4º, parágrafo único, da Lei n. 10.188/2001, visto que a atuação da CEF na gestão condominial excede a operacionalização prevista, afrontando os princípios da finalidade e da razoabilidade.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao afirmar a inexistência de venda casada e afastar a incidência do CDC nas relações do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), divergiu da Súmula n. 473 do STJ e dos seguintes precedentes do Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 969.129/MG (Tema n. 54) e REsp n. 1.639.259/SP (Tema n. 972).

Requer o provimento do recurso para que se declarem nulos os arts. 4º, parágrafo único, 51 e 17, § 1º, da convenção condominial, reconhecendo-se a abusividade e nulidade das cláusulas oitava e décima segunda do contrato de arrendamento, por configurarem venda casada, bem como se condene a CEF ao pagamento de danos materiais e danos morais coletivos. Requer ainda que se reconheça a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas do Programa de Arrendamento Residencial e se determine a observância dos temas repetitivos e da Súmula n. 473 do STJ.

Contrarrazões de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL às fls. 591-596.

Contrarrazões de GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. às fls. 598-601.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de ação civil pública em que a parte autora pleiteou a declaração de nulidade dos arts. 4º, parágrafo único, 51 e 17, § 1º, da convenção do Condomínio Residencial Vitória I; o reconhecimento da abusividade e nulidade das cláusulas oitava e décima segunda do contrato de arrendamento, por configurarem venda casada de seguro; e a condenação a danos materiais pelo aumento unilateral da taxa condominial e a danos morais coletivos.

O Juízo de primeiro grau julgou extinto o processo sem resolução do mérito, em relação à GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e julgou improcedentes os pedidos em relação à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, extinguindo o processo com resolução do mérito, deixando de fixar honorários com base no art. 18 da Lei n. 7.347/1985 e fixando custas na forma da lei.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação sob o fundamento de que a CEF, como gestora do FAR e detentora de mais de 2/3 das frações ideais, possui legitimidade para gerir a administração condominial; de que o contrato do PAR é regido por lei específica; e de que a contratação do seguro prestamista não configura venda casada.

I - Art. 51, § 1º, II, do CDC

A recorrente sustenta violação do art. 51, § 1º, II, do CDC, uma vez que cláusulas da convenção condominial teriam restringido direitos fundamentais

inerentes à natureza do contrato de arrendamento residencial, comprometendo seu objeto e o equilíbrio contratual, ao concentrar poderes decisórios na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e limitar a participação dos arrendatários na gestão condominial.

O exame da insurgência, contudo, não se viabiliza em recurso especial. A pretensão recursal exige a interpretação de cláusulas da convenção condominial e do contrato de arrendamento residencial, bem como a reavaliação do contexto fático-probatório no qual tais disposições foram pactuadas e aplicadas, providências vedadas nesta instância extraordinária.

Com efeito, a aferição da alegada abusividade pressupõe o revolvimento do conteúdo contratual e da moldura fática delineada pelo Tribunal de origem acerca do regime jurídico adotado, do alcance das cláusulas convencionais e de seus efeitos concretos sobre a relação jurídica estabelecida, incidindo, no ponto, os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Desse modo, não se conhece do recurso especial quanto à alegada violação do art. 51, § 1º, II, do CDC devido aos óbices sumulares mencionados.

II - Art. 39, I, do CDC

A recorrente alega violação do art. 39, I, do CDC para caracterizar como venda casada a estipulação do contrato de arrendamento residencial, porque impõe, de forma obrigatória, a contratação de seguro de vida prestamista diretamente com a CEF, sem facultar ao consumidor a livre escolha da seguradora, condicionando, na prática, a celebração e execução do arrendamento à aquisição de outro serviço vinculado ao mesmo agente financeiro.

A contratação obrigatória do seguro, sem a possibilidade de livre escolha pelo consumidor, configura prática abusiva típica de venda casada, na medida em que condiciona o acesso ao produto principal à aquisição de serviço acessório fornecido ou intermediado pelo mesmo agente econômico.

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento sobre a matéria ao estabelecer que, nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada, por caracterizar afronta direta ao art. 39, I, do CDC, conforme tese fixada no julgamento do REsp n. 1.639.259/SP (relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018, DJe de 17/12/2018, Tema n. 972). Veja-se a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 972/STJ. DIREITO BANCÁRIO. DESPESA DE PRÉ-GRAVAME. VALIDADE NOS CONTRATOS CELEBRADOS ATÉ 25/02/2011. SEGURO DE PROTEÇÃO FINANCEIRA. VENDA CASADA. OCORRÊNCIA. RESTRIÇÃO À ESCOLHA DA SEGURADORA. ANALOGIA COM O ENTENDIMENTO DA SÚMULA 473/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. NÃO OCORRÊNCIA. ENCARGOS ACESSÓRIOS.

1. DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA: Contratos bancários celebrados a partir de 30/04/2008, com instituições financeiras ou equiparadas, seja diretamente, seja por intermédio de correspondente bancário, no âmbito das relações de consumo.

2. TESES FIXADAS PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

2.1 - Abusividade da cláusula que prevê o ressarcimento pelo consumidor da despesa com o registro do pré-gravame, em contratos celebrados a partir de 25/02/2011, data de entrada em vigor da Res.-CMN 3.954/2011, sendo válida a cláusula pactuada no período anterior a essa resolução, ressalvado o controle da onerosidade excessiva.

2.2 - Nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada.

2.3 - A abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora.

3. CASO CONCRETO.

3.1. Aplicação da tese 2.1 para declarar válida a cláusula referente ao ressarcimento da despesa com o registro do pré-gravame, condenando-se porém a instituição financeira a restituir o indébito em virtude da ausência de comprovação da efetiva prestação do serviço.

3.2. Aplicação da tese 2.2 para declarar a ocorrência de venda casada no que tange ao seguro de proteção financeira.

3.3. Validade da cláusula de ressarcimento de despesa com registro do contrato, nos termos da tese firmada no julgamento do Tema 958/STJ, tendo havido comprovação da prestação do serviço.

3.4. Ausência de interesse recursal no que tange à despesa com serviços prestados por terceiro.

4. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp n. 1.639.259/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018, DJe de 17/12/2018, destaquei.)

No mesmo sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BANCÁRIO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. VENDA CASADA. SEGURO. DESCABIMENTO. SÚMULA 83/STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. ÍNDOLE ABUSIVA. SÚMULA 382/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido e sobre a qual não tenham sido opostos embargos de declaração, a fim de suprir eventual omissão. Ausente o indispensável prequestionamento, aplicam-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

2. **A jurisprudência do STJ, firmada sob a sistemática dos recursos repetitivos, orienta que "o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada" (REsp 1.639.320/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/12/2018, DJe de 17/12/2018).**

3. "A jurisprudência desta Corte decidiu que o fato de as taxas de juros excederem o limite de 12% ao ano não configura abusividade, devendo, para seu reconhecimento, ser comprovada sua discrepância em relação à taxa média de mercado divulgada pelo BACEN" (AgInt no AREsp 1.473.053/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/11/2019, DJe de 19/11/2019) .

4. No presente caso, o Tribunal de origem concluiu que os juros remuneratórios superam em muito a média do percentual apurado para a época, de modo que a cobrança foi reputada como abusiva no caso concreto.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.018.402/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 28/2/2023, destaquei.)

Diante desse quadro, concluiu-se que a imposição contratual de seguro de vida prestamista vinculado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou a seguradora por ela indicada, sem a possibilidade de livre escolha pelo arrendatário,

caracterizou prática abusiva de venda casada, vedada pelo art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.

III - Art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 10.188/2001

A recorrente aduz violação do art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 10.188/2001. Afirmar que a atuação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na gestão condominial teria extrapolado os limites da operacionalização do Programa de Arrendamento Residencial por desbordar dos princípios da finalidade e da razoabilidade, em razão da centralização decisória e da disciplina prevista na convenção condominial.

Também quanto a esse ponto, a insurgência não comporta conhecimento. A análise da alegação demanda o reexame da atuação administrativa concreta atribuída à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, à luz das cláusulas da convenção condominial e das circunstâncias fáticas reconhecidas pelo Tribunal de origem, o que implica interpretação de ajuste contratual e reavaliação do conjunto probatório dos autos.

A controvérsia, tal como posta, não se resolve mediante simples cotejo normativo, mas exige incursão em matéria fática e contratual, circunstância que atrai, igualmente, a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não se conhece do recurso especial no tocante à alegada violação do art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 10.188/2001.

IV - Divergência jurisprudencial

A recorrente aponta divergência jurisprudencial ao alegar que o acórdão recorrido afastou a incidência do CDC e não reconheceu a venda casada na contratação obrigatória de seguro prestamista diretamente com a CEF, em dissonância com precedentes desta Corte firmados sob a sistemática dos repetitivos e com a Súmula n. 473 do STJ.

Transcreve o entendimento firmado no REsp n. 969.129/MG (Tema n. 54), ou seja, que é necessária a contratação de seguro habitacional no âmbito do SFH, mas é vedada a exigência de contratação do seguro diretamente com o agente financeiro ou por seguradora por ele indicada, pois configura venda casada nos termos do art. 39, I, do CDC; e no REsp n. 1.639.259/SP (Tema n. 972), em que se fixou a tese geral de que, nos contratos bancários, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada.

Além disso, destaca que, segundo a Súmula n. 473 do STJ, "o mutuário do SFH não pode ser compelido a contratar o seguro habitacional obrigatório com a instituição financeira mutuante ou com a seguradora por ela indicada".

À luz dos arts. 927, III, e 926 do Código de Processo Civil, defende a observância obrigatória dessas teses e a uniformização jurisprudencial, argumentando que a decisão *a quo* divergiu do entendimento dominante do STJ sobre a matéria.

Constata-se que o acórdão recorrido afastou a incidência do Código de Defesa do Consumidor e não reconheceu a configuração de venda casada na contratação do seguro prestamista, em sentido oposto ao entendimento consolidado do STJ.

Verifica-se a existência de dissídio relevante em relação aos precedentes firmados no REsp n. 1.639.259/SP (Tema n. 972) e no REsp n. 969.129/MG (Tema n. 54), bem como à orientação da Súmula n. 473 do STJ, todos no sentido de vedar a imposição de contratação de seguro com a instituição financeira ou seguradora por ela indicada e de assegurar a incidência das normas consumeristas às relações contratuais habitacionais.

A discrepância entre o entendimento adotado pelo Tribunal de origem e a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça evidencia a

necessidade de uniformização da interpretação da legislação federal, nos termos dos arts. 926 e 927 do Código de Processo Civil, a fim de preservar a coerência, a estabilidade e a integridade do sistema jurídico.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e dou-lhe provimento para reconhecer a abusividade da cláusula que impôs a contratação obrigatória de seguro prestamista vinculado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou à seguradora por ela indicada, afastando a prática de venda casada. Mantenho o acórdão recorrido quanto aos demais pontos, diante do não conhecimento das alegações relativas à nulidade de cláusulas condominiais e à atuação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na gestão condominial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.082.430 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0209318-5

Número de Origem:

00018821520174036100 18821520174036100

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

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 : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

RECORRIDO : GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADA : MILENE CARVALHO ALBORGHETTE - SP242003

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - SEGURO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026