



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2093917 - CE(2023/0307340-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : LA CITTA INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO MATHEUS CAVALCANTE REZENDE - RN20356
CLAUDIA ALVARENGA MEDEIROS AMORIM SANTOS - RN004841
MARCUS VINICIUS DE ALBUQUERQUE BARRETO - RN005530
LUCAS VALE DE ARAUJO - RN008612
IGOR DE FRANÇA DANTAS - RN015439
LUCIANA GONCALVES DA SILVA - CE039387
JOSE HUGO VICTOR DIAS ALVES - CE042085
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA INDEFERIDA. CONTRATO DE MÚTUO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO DO JULGADO QUANTO A FUNDAMENTOS RELEVANTES. FUNDAMENTAÇÃO POR REFERÊNCIA. VALOR MÍNIMO DE DESLIGAMENTO (VMD). IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE TUTELA SEM PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL.

1. O acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente, com motivação própria e complementada por referência à decisão de primeiro grau, respeitando o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça quanto à admissibilidade da referida técnica (Tema 1.306).
2. A ausência de exame de todos os fundamentos da parte não implica omissão se a decisão enfrentar suficientemente os pontos relevantes, resolvendo as questões fáticas e jurídicas pendentes.
3. A concessão de tutela provisória com base em alegações que demandam prova pericial é inviável antes da respectiva produção probatória.
4. Recurso especial a que se nega provimento.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2093917 - CE(2023/0307340-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : LA CITTA INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO MATHEUS CAVALCANTE REZENDE - RN20356
CLAUDIA ALVARENGA MEDEIROS AMORIM SANTOS - RN004841
MARCUS VINICIUS DE ALBUQUERQUE BARRETO - RN005530
LUCAS VALE DE ARAUJO - RN008612
IGOR DE FRANÇA DANTAS - RN015439
LUCIANA GONCALVES DA SILVA - CE039387
JOSE HUGO VICTOR DIAS ALVES - CE042085
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA INDEFERIDA. CONTRATO DE MÚTUO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO DO JULGADO QUANTO A FUNDAMENTOS RELEVANTES. FUNDAMENTAÇÃO POR REFERÊNCIA. VALOR MÍNIMO DE DESLIGAMENTO (VMD). IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE TUTELA SEM PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL.

1. O acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente, com motivação própria e complementada por referência à decisão de primeiro grau, respeitando o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça quanto à admissibilidade da referida técnica (Tema 1.306).
2. A ausência de exame de todos os fundamentos da parte não implica omissão se a decisão enfrentar suficientemente os pontos relevantes, resolvendo as questões fáticas e jurídicas pendentes.
3. A concessão de tutela provisória com base em alegações que demandam prova pericial é inviável antes da respectiva produção probatória.
4. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LA CITTÁ INCORPORAÇÕES SPE LTDA com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela Recorrente, que visava à reforma da decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência. O acórdão recorrido foi assim ementado (fls. 352/353):

CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA (CONSTRUTORA X CAIXA). CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E DE MÚTUO PARA

CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. DÍVIDA VENCIDA. CLÁUSULAS DA AVENÇA QUE NÃO PERMITEM OBRIGAR A CAIXA A ASSINAR CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA JÁ FIRMADOS OU A SEREM FIRMADOS COM OUTROS AGENTES FINANCEIROS E A PROCEDER À BAIXA DAS RESPECTIVAS HIPOTECAS SEM A EXIGÊNCIA DE COMPLEMENTAÇÃO DE "VMD" - VALOR MÍNIMO DE DESLIGAMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

Foram interpostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, sustentando que não enfrentou todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador.

Sustenta que os seguintes fundamentos deixaram de ser enfrentados:

- (i) O Valor Mínimo de Desligamento (VMD), condição para efetuar a respectiva baixa de hipoteca, está relacionado ao saldo devedor da construtora;
- (ii) A Instituição Financeira recebeu a quantia de R\$ 14.157.743,37 (catorze milhões, cento e cinquenta e sete mil, setecentos e quarenta e três reais e trinta e sete centavos) e não amortizou corretamente na dívida contraída, cobrando juros, multas e correção incidentes sobre saldo devedor fictício, o que apenas recentemente veio a ser supostamente corrigido;
- (iii) A própria CAIXA já admitiu, nos autos de origem, que apenas após o ajuizamento da demanda procedeu à "conciliação contábil e os recursos recebidos a título de Diferença de Prestação foram utilizados para pagamento parcial do encargo em atraso", medida essa que tivera o condão de "reduzir o valor do encargo devido e, conseqüentemente, reduzir também a base de incidência de juros remuneratórios, juros de mora e multa por atraso, ajustando toda a evolução da dívida";
- (iv) O valor do VMD foi elevado artificialmente em virtude da conduta adotada pela própria CAIXA, que não amortizou corretamente o saldo devedor, fazendo com que o valor exigido para baixar a garantia hipotecária de cada imóvel alienado chegasse a um patamar desproporcional e impagável;
- (v) Sem o pagamento do VMD, o qual notadamente estava sendo calculado a maior, a CAIXA tem se recusado a assinar 16 (dezesesseis) contratos de financiamento contraídos por adquirentes de boa-fé, impossibilitando a amortização da dívida pela agravante.

Contrarrazões ao recurso especial foram apresentadas.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação ajuizada pela ora recorrente, LA CITTA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com pedido de tutela de urgência, na qual alegou ter firmado com a CAIXA contrato de financiamento em 18/06/2014, no valor de R\$47.300.839,20, no intuito de construir empreendimento residencial com garantia hipotecária no valor de R\$ 78.834.732,00.

O agravo de instrumento foi interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, formulado com a pretensão de que a CAIXA assinasse: a) os contratos de alienação fiduciária já firmados por 16 adquirentes com outros agentes financeiros, bem como proceda à baixa das respectivas hipotecas sem a exigência de complementação de VMD - Valor Mínimo de Desligamento; b) os contratos de alienação fiduciária que forem sendo firmados por adquirentes com outros agentes financeiros, alusivos à venda das 47 unidades imobiliárias que a agravante ainda possui em estoque - bem como daquelas que, por força de rescisão/distrato, venham a retornar ao estoque -, assim como proceda à baixa das respectivas hipotecas sem a exigência de complementação de VMD - Valor Mínimo de Desligamento.

Nas razões do recurso de agravo, a parte ora recorrente relata que a CAIXA se recusou a assinar contratos de financiamento bancário quando os adquirentes finais resolviam firmar contrato com outros agentes financeiros; que não amortizou corretamente o saldo devedor, gerando juros em cima de uma dívida fictícia; que não forneceu extratos bancários claros da evolução da dívida; que o valor apresentado nos extratos sob a rubrica "DIF. PRESTAÇÃO" não está sofrendo qualquer tipo de atualização monetária, bem como não tem incidência de juros remuneratórios.

Argumentou que teria direito à reparação pelas despesas de conservação e manutenção dos imóveis que tiveram sua negociação prejudicada por fato imputável à CAIXA, posto que estaria suportando um custo anual de aproximadamente R\$ 250.000,00 a título de despesas mensais com IPTU e taxas condominiais.

Defende que a CAIXA deve ser compelida a assinar esses 16 contratos e a proceder à baixa das respectivas hipotecas sem a exigência de complementação de VMD - Valor Mínimo de Desligamento, bem como a assinar os contratos de alienação fiduciária que forem sendo firmados por adquirentes junto a outras instituições financeiras referentes à venda das outras 47 unidades imobiliárias em estoque e daquelas que, por força de rescisão/distrato, venham a retornar ao estoque, procedendo também à baixa das respectivas hipotecas igualmente sem a exigência de complementação de VMD - Valor Mínimo de Desligamento, cujos valores serão revertidos ao pagamento da dívida.

Em defesa da presença do pressuposto do perigo da demora, aduziu que se encontra: com 16 adquirentes de unidades imobiliárias sem conseguir registrar os seus contratos; com 47 unidades imobiliárias em estoque sem poder aliená-las; impossibilitada de amortizar o saldo devedor do contrato sub judice que, mês a mês, é majorado com a aplicação de juros remuneratórios, juros moratórios e multa e, finalmente, submetida ao dever de pagar elevado custo de manutenção dessas unidades imobiliárias.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, mantendo a decisão de primeiro grau. Confira-se:

Como se vê, valor tido como majorado pela autora na verdade está relacionado de forma direta com o efetivo saldo devedor da construtora que já se encontrava com dívida vencida.

Dessa forma, não seria juridicamente possível impor à Caixa Econômica Federal o dever de liberar as hipotecas incidentes sobre as unidades residenciais, justamente em razão do equívoco de interpretação contratual cometido pela autora. Na verdade, quando alega supervalorização dos imóveis, deveria esclarecer que se refere ao valor que a instituição financeira credora exige de amortização do saldo devedor por unidade habitacional, como condição para efetuar a respectiva baixa de hipoteca, de modo a não desfalcas as garantias do empreendimento.

Nesse sentido, o valor cobrado é chamado de VMD (valor mínimo de desligamento), que é calculado sobre o valor que cada unidade está representando no Índice de Garantia Hipotecária (IGH). Assim, a fórmula de cálculo do IDH consiste na divisão aritmética do valor das unidades hipotecadas sobre o valor do financiamento utilizado pela pessoa jurídica devedora.

As cláusulas da avença estabelecida entre as partes não permitem obrigar a CAIXA a assinar contratos de alienação fiduciária já firmados e futuros ou a proceder à baixa das respectivas hipotecas sem a exigência de complementação de "VMD", conforme pretende a parte agravante. Se assim agisse a CAIXA, ficaria desfalcada das garantias que lhe asseguram o retorno dos recursos emprestados, o que lhe acarretaria prejuízos financeiros de grande monta em prol do enriquecimento da autora/agravante.

No mais, adotou fundamentação por referência, reproduzindo, como razões de decidir as motivações contidas na decisão de primeiro grau.

Em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos ([Tema 1.306](#)), a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou duas teses sobre o uso da fundamentação por referência em decisões judiciais:

- 1) A técnica da fundamentação por referência (*per relationem*) é permitida desde que o julgador, ao reproduzir trechos de decisão anterior, documento e/ou parecer como razões de decidir, enfrente, ainda que de forma sucinta, as novas questões relevantes para o julgamento do processo, dispensada a análise pormenorizada de cada uma das alegações ou provas.
- 2) A reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir para negar provimento ao agravo interno, na hipótese do parágrafo 3º do artigo 1.021 do Código de Processo Civil (CPC), é admitida quando a parte deixa de apresentar argumento novo e relevante a ser apreciado pelo colegiado.

No caso dos autos, conforme trecho do acórdão transcrito acima, observa-se que o dever de fundamentação está adequadamente atendido, pois houve explicitação das razões fáticas e jurídicas determinantes para a decisão e a transcrição foi acompanhada de análise própria do julgador, conforme se verifica dos cinco últimos parágrafos do Voto condutor do Acórdão recorrido.

Quanto à suposta violação do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, sustentando que o acórdão não enfrentou todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador, não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, a fundamentação do acórdão, ainda que, em parte, tenha sido remissiva ao entendimento do juiz de primeiro grau, foi

completa em analisar todas as questões sobre o valor do financiamento e respectivo saldo, assim como ao valor do VMD, Valor Mínimo de Desligamento, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG , relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO , relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Por fim, cabe destacar que a verdadeira pretensão do Recorrente é a de obter medida liminar sem a devida produção de provas sobre o cerne de sua alegação, qual seja, a existência de equívocos na evolução do saldo devedor e nos abatimentos efetuados.

Trata-se de questão que demanda conhecimento técnico específico, cuja apuração somente seria viável mediante a realização de futura perícia contábil.

Assim, ainda que houvesse alegada omissão na apreciação da pretensão de concessão da tutela provisória, o pedido seria, de toda forma, inviável. Isso porque a análise da existência de erros na evolução do débito, no saldo devedor e no Valor Mínimo de Desligamento (VMD) depende, necessariamente, da produção de prova pericial contábil. Sem essa prova técnica, a pretensão liminar revela-se precipitada e desprovida dos requisitos legais exigidos.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC, visto que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento que ataca decisão interlocutória.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.093.917 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0307340-4

Número de Origem:

08072556220214050000 08103118720204058100 8072556220214050000 8103118720204058100

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LA CITTA INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : CLAUDIA ALVARENGA MEDEIROS AMORIM SANTOS -
RN004841

MARCUS VINICIUS DE ALBUQUERQUE BARRETO - RN005530

LUCAS VALE DE ARAUJO - RN008612

IGOR DE FRANÇA DANTAS - RN015439

JOSE HUGO VICTOR DIAS ALVES - CE042085

FRANCISCO MATHEUS CAVALCANTE REZENDE - RN20356

LUCIANA GONCALVES DA SILVA - CE039387

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026