



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095048 - PE (2023/0318283-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : LUCIO CORREA MEIRELES
RECORRENTE : ROZILDA CIDADE JACAUNA MEIRELES
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922
DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - PE061619

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EXCLUSÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. PRETENSÃO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 283 E 284 /STF.

1. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente as questões submetidas à sua análise, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.

2. A análise da violação do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, não pode ser realizada em recurso especial, por se tratar de matéria constitucional.

3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de afastar a exclusão da CEF da relação processual, demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas na via especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Incidem as Súmulas 283 e 284 do STF, em aplicação analógica, quando não impugnado fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto recorrido, sendo considerada deficiente a fundamentação do recurso.

5. A incidência dos óbices impede, igualmente, o exame do dissídio jurisprudencial suscitado, porquanto a análise da divergência pressupõe a identidade fática entre os julgados confrontados.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095048 - PE (2023/0318283-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : LUCIO CORREA MEIRELES
RECORRENTE : ROZILDA CIDADE JACAUNA MEIRELES
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922
DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - PE061619

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EXCLUSÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. PRETENSÃO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 283 E 284/STF.

1. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente as questões submetidas à sua análise, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.

2. A análise da violação do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, não pode ser realizada em recurso especial, por se tratar de matéria constitucional.

3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de afastar a exclusão da CEF da relação processual, demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas na via especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Incidem as Súmulas 283 e 284 do STF, em aplicação analógica, quando não impugnado fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto recorrido, sendo considerada deficiente a fundamentação do recurso.

5. A incidência dos óbices impede, igualmente, o exame do dissídio jurisprudencial suscitado, porquanto a análise da divergência pressupõe a identidade fática entre os julgados confrontados.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LUCIO CORREA MEIRELES e OUTRA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO assim ementado (fls. 1.480-1.482):

APELAÇÃO. CIVIL. REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. RESPONSABILIDADE DA CEF AFASTADA. REFORMA DA SENTENÇA.

1. Apelação interposta por particular e apelação interposta pela Caixa Econômica Federal em face de sentença, posteriormente integrada por embargos de declaração, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pela parte autora, para reconhecer como prazo de conclusão da obra a data prevista no cronograma físico-financeiro original (19/06/2014), bem como para condenar a ré: a) ao pagamento mensal de 0,5% do valor do bem, assim considerado o valor previsto no contrato, devidamente atualizado pelo IPCA-E, a título de lucros cessantes, devidos a partir do termo final para conclusão da obra, considerado em 19.06.2014, até a data da entrega das chaves do imóvel; b) ao pagamento de multa contratual de 2%, bem como juros de mora de 1% ao mês, sobre o valor do imóvel, até a data em que for firmado o contrato com a construtora que assumir a continuidade do empreendimento. Condenou, ainda, a CEF ao pagamento de honorários sucumbenciais, no percentual de 10% sobre o valor da condenação.

2. A parte autora, ora apelante, alegou que: a) a fixação do pagamento de lucros cessantes (valor de aluguel) deve ter base o valor atualizado/venal do imóvel em atraso e não o valor do contrato atualizado pelo IPCA-E; b) devida a incidência de correção monetária para fins de fixação da cláusula penal moratória, sob pena de locupletamento de uma parte em detrimento da outra; c) a mora da apelada não finda com a substituição da construtora, de modo que o termo final para pagamento da multa e dos juros deve corresponder à entrega das chaves; d) o longo atraso para entrega do imóvel ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano, sendo cabível a fixação de danos morais; e) devem incidir juros e correção monetária sobre as verbas

condenatórias desde o evento danoso, com base na Súmula 54 do STJ; f) os honorários de sucumbência devem ser majorados para 20%; g) a CEF deve ser condenada em litigância de má-fé por ter alterado a realidade dos fatos com alegações inverídicas.

3. Por seu turno, a CEF aduziu que: i) é parte ilegítima, uma vez que atuou como mero agente financeiro e não se responsabilizou pela construção das unidades habitacionais; ii) só está obrigada em relação às cláusulas previstas no contrato de financiamento habitacional; iii) a CEF não é responsável pela substituição da construtora, o que é incumbência da seguradora; iv) em janeiro de 2015, os mutuários firmaram TAC com a construtora Saint Enton para prorrogação do término da obra, mediante livre manifestação de vontade e com acompanhamento do MPPE; v) com a subscrição do TAC, a CEF adotou providências contratuais para elaboração de novo cronograma físico-financeiro e contratação de novo seguro; vi) em 15.10.2015, foi firmado aditivo do TAC, prorrogando a entrega por mais 365 dias, de modo que o prazo foi prorrogado para 15.10.2016; vii) no TAC, restou ajustada a responsabilidade da Construtora Saint Enton pelo pagamento de alugueis, taxa de evolução da obra e etc.; viii) não há descumprimento por parte da CEF, tanto que, em audiência realizada no dia 17.06.2016, a construtora afirmou a ausência de condições na continuidade da obra, tendo imediatamente sido acionado o seguro para sua substituição; ix) não se encontram presentes os requisitos para condenação solidária; x) não cometeu qualquer ato ilícito a ensejar reparação civil, agindo em conformidade com o contrato, o TAC e regramentos previamente estabelecidos; xi) o contrato de financiamento, em momento algum, prevê pagamento de aluguel a cargo do agente financeiro, tampouco pagamento de multa moratória e juros decorrente de atraso da obra.

4. Na origem, cuida-se de ação de indenização por danos morais e materiais movida por particular em face da Caixa Econômica Federal, objetivando o reconhecimento da responsabilidade solidária desta pelo atraso na obra (Edifício Residencial Sítio Jardins), bem como sua condenação ao pagamento de lucros cessantes (aluguel), multa moratória, juros de mora e danos morais.

5. O magistrado de origem reconheceu a responsabilidade da Caixa Econômica Federal com fundamento na sua omissão em promover a substituição da construtora e acionar a seguradora dentro do prazo contratualmente previsto.

6. Primeiramente, cumpre analisar a preliminar de ilegitimidade passiva sustentada pela Caixa Econômica Federal. A parte autora firmou junto à CEF um Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Imóvel na Planta - Sistema Financeiro de Habitação - SFH - Recursos SBPE.

7. Quanto à legitimidade passiva da CEF para responder por reparação civil decorrente de atraso da obra, este Regional tem entendido que a instituição financeira pode ser responsabilizada por danos decorrentes do atraso da obra e da consequente entrega de imóvel financiado, quando o contrato lhe imputa a obrigação de diligenciar no sentido de substituir a construtora, como é o caso dos autos (neste sentido, a Cláusula Décima do contrato de financiamento). Desse modo, tendo em vista a qualidade de gestora do Programa "Minha Casa Minha Vida", a CEF não está na posição de mero agente financeiro, motivo pelo qual resta configurada a sua legitimidade para figurar no polo passivo da presente lide. No mesmo sentido: PROCESSO Nº 0803537-87.2015.4.05.8400, Desembargador Federal Leonardo Resende Martins (convocado), Terceira Turma, julgado em 02/07/2020; PROCESSO: 08015212020164058500, AC - Apelação Cível - , DESEMBARGADOR FEDERAL FERNANDO BRAGA, 3ª Turma, JULGAMENTO: 04/07/2018, PUBLICAÇÃO:

8. No entanto, em casos análogos decididos pela Terceira Turma com relação ao mesmo empreendimento objeto do presente recurso, a responsabilidade da CEF restou afastada tanto em relação aos lucros cessantes como pelo pagamento de multa e juros moratórios.

9. Embora seja inegável que a obra tenha atrasado, não se poderia imputar à instituição financeira a responsabilidade pelos danos daí decorrentes. Dois foram os aspectos considerados para afastar a responsabilidade da CEF. O primeiro deles levou em consideração o Termo de

Ajustamento de Conduta firmado entre os mutuários e a construtora Saint Enton, que era responsável pela obra. Após ser acionado o MPPE pelos mutuários, foi firmado TAC, em 20.02.2015, com a construtora Saint Enton, a qual se comprometeu a entregar o empreendimento no prazo de oito meses, o que findaria em 20.10.2015. Em 15.10.2015, referido termo foi, ainda, aditado, prorrogando-se o prazo por mais 365 dias a contar da publicação do aditivo.

10. Em março de 2016, foi feita notificação extrajudicial à CEF, requerendo a substituição da construtora, considerando que a obra ainda não havia sido concluída mesmo com as prorrogações. Oportuno observar que o mesmo desejo foi manifestado em sede de audiência realizada na Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania, ocorrida no dia 05.04.2016, conforme ata de audiência anexada aos autos. Na audiência anterior, realizada em 22.01.2016, a representante dos adquirentes posicionou-se apenas no sentido de que a CEF deveria avaliar a possibilidade de acionamento do seguro da obra, consoante se denota da ata de audiência.

11. A CEF, em resposta à notificação extrajudicial, informou que a deliberação acerca do acionamento do seguro da obra ocorreria em conjunto com o MPPE e Comissão de Adquirentes, o que veio a ocorrer em 17.06.2016 (ata de audiência também em anexo).

Na referida audiência, a CEF informou acerca do processo de substituição da construtora e dos trâmites necessários, dentre os quais realização de novo orçamento, apuração de balanço das dívidas e demais pendências e a própria escolha da nova construtora.

12. No tocante ao acionamento do seguro e substituição da construtora especificamente, deve-se ter em vista que "existem inúmeros obstáculos para uma nova construtora prosseguir com uma obra em andamento, como o fato de não ter realizado o projeto, nem ter acompanhado a execução das etapas anteriores, dentre outros aspectos que podem atrasar ainda mais a execução do cronograma, tornando a substituição ainda mais prejudicial aos interesses dos mutuários" (PROCESSO: 08056586320164058300, APELAÇÃO CÍVEL, DESEMBARGADOR FEDERAL CID MARCONI GURGEL DE SOUZA, 3ª TURMA, JULGAMENTO:

17/12/2020).

13. Diante de tal cenário, em diversos precedentes, a Terceira Turma afastou a responsabilidade da CEF por ter diligenciado, no limite de sua competência, no sentido comunicar o sinistro à seguradora, logo após a notificação e a audiência realizada no dia 17.06.2016, cumprindo obrigação referente à substituição da construtora.

14. Registra-se que os documentos colacionados pela parte autora, após a interposição do recurso, em que pese demonstrarem que a obra não teria sido concluída à época, também não são suficientes para afastar a conclusão acima de que a CEF diligenciou no sentido de buscar uma nova construtora para finalizar a obra.

15. Em segundo lugar, quanto ao pedido de reparação de danos materiais, de acordo com o TAC firmado com a Construtora Saint Enton, observa-se, do teor da Cláusula Quinta, que a não observância dos prazos de prorrogação da obra e entrega do imóvel, aquela arcaria com o pagamento de aluguéis dos imóveis, além de outros encargos referentes ao contrato. Por tal razão, também não se poderia responsabilizar a CEF pelo pagamento dos lucros cessantes, notadamente porque o ajuste não atribuiu à instituição financeira qualquer responsabilidade pelo seu pagamento, não se podendo presumir a solidariedade de tal obrigação.

16. No mesmo sentido, em relação ao pedido de pagamento de multa moratória e juros de mora. Mesmo considerando a bilateralização das penalidades contratuais, a sua aplicação deveria ser dirigida à construtora inadimplente e não à CEF, afastando-se sua omissão no presente caso, assim como a negligência sustentada na sentença.

17. Precedentes: Processo nº 08056586320164058300, Apelação Cível, Desembargador Federal Cid Marconi Gurgel De Souza, 3ª Turma, Julgamento: 17/12/2020; Processo AC 08087626320164058300, Rel. Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data do Julgamento: 08/10/2019.

18. Diante de todo o exposto, merece acolhimento a pretensão recursal deduzida pela CEF, para afastar a sua responsabilidade no presente caso, devendo ser reformada a sentença, para julgar improcedentes todos os pleitos autorais. Em decorrência da reforma, ficam prejudicadas as pretensões recursais deduzidas pela parte autora,

considerando afastada, integralmente, a condenação

19. Apelação da Caixa Econômica Federal provida, para reformar a sentença e julgar improcedente a ação, reconhecendo a ausência de responsabilidade da CEF no caso. Apelação da parte autora prejudicada. Inversão do ônus de sucumbência a incidir sobre o valor da causa, ficando a cobrança sob condição suspensiva, considerando se tratar de beneficiário da justiça gratuita (art. 98, § 3º, do CPC/15).

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.659-1.660).

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

No mérito, sustenta que o acórdão regional contrariou o art. 37, § 6º, da Constituição Federal, bem como as disposições contidas no art. 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, e nos arts. 389, 395 e 927 do Código Civil, que disciplinam a obrigação de indenizar em decorrência do inadimplemento das obrigações, a responsabilidade do devedor pelos prejuízos resultantes de sua mora e o dever de reparar os danos causados em razão de ato ilícito. Apontam ainda aponta divergência jurisprudencial com arestos de desta Corte (fls. 1.712-1.799).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1.989-2.006), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fl. 2.046).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Recurso especial interposto contra acórdão regional que afastou a legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por vícios de construção. O acórdão recorrido entendeu que, "embora seja inegável que a obra tenha atrasado, não se poderia imputar à instituição financeira a responsabilidade pelos danos daí decorrentes. Dois foram os aspectos considerados para afastar a responsabilidade da CEF. O primeiro deles levou em consideração o Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre os mutuários e a construtora Saint Enton, que era responsável pela obra. Após ser acionado o MPPE pelos mutuários, foi firmado TAC, em 20/2/2015, com a construtora Saint Enton, a qual se comprometeu a entregar o empreendimento no prazo de oito meses, o que findaria em 20/10/2015. Em 15/10/2015, referido termo foi, ainda, aditado, prorrogando-se o prazo por mais 365 dias a contar da publicação do aditivo" (fl. 1.481).

O recurso especial não deve ser conhecido.

– Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao dar provimento à apelação da Caixa Econômica Federal, afastou a sua responsabilidade, "por ter diligenciado, no limite de sua competência, no sentido comunicar o sinistro à seguradora, logo após a notificação e a audiência realizada no dia 17.06.2016, cumprindo obrigação referente à substituição da construtora" (fl. 1.476).

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

A propósito, cito precedente:

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

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

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

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

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

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

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

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

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP,

relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

– Da Súmula 126/STJ

No que se refere ao art. 37, § 6º, da Constituição Federal, o acórdão recorrido não decidiu a questão com base em fundamento constitucional. Ademais, o recurso extraordinário não foi interposto, o que impede o exame do recurso especial. Incidência da Súmula n. 126 do STJ.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. COFINS-IMPORTAÇÃO. ADICIONAL. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INEXISTÊNCIA.

1. A existência de fundamento constitucional autônomo não atacado por meio de recurso extraordinário enseja a aplicação do óbice de conhecimento do recurso especial estampado na Súmula 126 do STJ.

2. Hipótese em que acórdão recorrido também consignou fundamentação de índole constitucional, ao decidir pela incidência do adicional de Cofins-importação à hipótese dos autos.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.946.442/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 9/5/2022.)

– Os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ

Alterar o decidido no acórdão impugnado, quanto à legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, exige também o reexame de cláusulas contratuais, de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

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

1. Trata-se de ação declaratória de abusividade e nulidade de cláusulas contratuais cumulada com indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega da obra.

2. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes (Tema n. 970 do STJ).

3. Ademais, a conclusão do acórdão recorrido decorreu da interpretação de cláusula contratual, bem como do juízo de equidade realizado pelo órgão julgador, a fim de obter o valor adequado e proporcional ao período da mora, razão pela qual a pretensão de rever a convicção alcançada pela Corte local também esbarra nos óbices das Súmulas n.s 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

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

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

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

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

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

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

5. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático- probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o

acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

7. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

8. Agravo interno desprovido.

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

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

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

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

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

5. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

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

7. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois

demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

8. Agravo interno não provido.

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

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

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

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

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

AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

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

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

– Das Súmulas 283 e 284 do STF

Ademais, o recurso especial não atacou o fundamento utilizada na decisão recorrida, relativamente ao termo de ajustamento de conduta firmado entre os mutuários e a construtora Saint Enton, que era responsável pela obra, atraindo, portanto, a incidência, por analogia, das Súmula 283 e 284/STF.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO.
NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.
INEXISTÊNCIA. ARESTO COMBATIDO.
MOTIVAÇÃO NÃO IMPUGNADA.

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. VALIDADE DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, quando o Tribunal de origem enfrenta os vícios alegados nos embargos de declaração e emite pronunciamento fundamentado, ainda que contrário à pretensão do recorrente.

2. Incidem as Súmulas 283 e 284 do STF, em aplicação analógica, quando não impugnado fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto recorrido, sendo considerada deficiente a fundamentação do recurso.

3. No caso concreto, não houve o prequestionamento da tese recursal, uma vez que a questão postulada não foi examinada pelo Tribunal a quo sob o viés pretendido pela parte recorrente.

4. A Corte estadual manteve a sentença que reconheceu a novação e, como consequência, julgou extinto o termo de ajustamento de conduta (TAC) anteriormente firmado entre as partes, mediante a interpretação das cláusulas do acordo e das circunstâncias fáticas da causa, de modo que o acolhimento das razões do especial, no ponto, esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, respectivamente.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.263.356/PR, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 15/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. INÉPCIA DA INICIAL. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. DANOS DECORRENTES DE INUNDAÇÃO DE MUNICÍPIO. DIREITO RECONHECIDO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO E AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO OBJETIVA E DIRETA AO FUNDAMENTO CENTRAL. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. MATÉRIA CONSTITUCIONAL, INVIÁVEL DE ANÁLISE. AGRAVO INTERNO NÃO

PROVIDO. 1. Não se revela admissível o recurso excepcional, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula 284 do STF.

2. A falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido no tocante à suspensão do feito, denota a deficiência da fundamentação recursal, atraindo no ponto o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. O acolhimento da pretensão veiculada no apelo especial, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. "Ao STJ não é permitido interferir na competência do STF, sequer para prequestionar questão constitucional suscitada em sede de embargos de declaração, sob pena de

violar a rígida distribuição de competência recursal disposta na Constituição" (EDcl no AgRg no AREsp 305.582/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/6/2013, DJe 13/6/2013).

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.053.846/AP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/9/2017, DJe de 29/9/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. VALOR MÁXIMO DA INDENIZAÇÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. VALOR INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 289.810/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/10/2013, DJe de 24/10/2013.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado da causa, observada a suspensão da exigibilidade da verba, considerando tratar-se de beneficiário da justiça gratuita (art. 98, § 3º, do CPC/2015).

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.095.048 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0318283-9

Número de Origem:

08065922120164058300 8065922120164058300

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUCIO CORREA MEIRELES

RECORRENTE : ROZILDA CIDADE JACAUNA MEIRELES

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - PE061619

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

TERMO

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

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

Brasília, 20 de outubro de 2025