



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2484595 - SP(2023/0325330-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **OLIVIA FERREIRA RAZABONI - SP220952**
 GIZA HELENA COELHO - SP166349
AGRAVADO : **ASSOCIACAO BRASILEIRA DOS MUTUARIOS DA HABITACAO**
 - ABMH
ADVOGADO : **ÉDER WILSON GOMES - MS010187A**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA SOBRE DEVER DE INFORMAÇÃO EM ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS OCUPADOS. INCIDÊNCIA DO CDC, AUSÊNCIA DE OMISSÃO, ÔBICES SUMULARES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 83 do STJ, 283 e 284 do STF, 13 do STJ e 5 do STJ, ausência de indicação clara de violação de dispositivo legal, ausência de cotejo analítico, ausência de demonstração de divergência jurisprudencial e ausência de indicação do artigo violado.
2. A controvérsia decorre de ação civil pública sobre deveres de informação em alienações por hasta pública ou venda direta de imóveis expropriados e ocupados por antigos mutuários.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, antecipou tutela para impor campanha publicitária com informações essenciais aos adquirentes e fixou honorários.
4. A Corte de origem rejeitou as preliminares de ilegitimidade ativa e inadequação da via, aplicou o CDC, manteve a tutela antecipada, reconheceu insuficiência das informações da CEF, confirmou obrigações de esclarecimento e excluiu apenas a indicação da ação judicial a propor e do tempo médio de tramitação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por omissões sobre tutela de urgência, perigo da demora e mudança fática ao longo de 20 anos; (ii) saber se o acórdão deixou de enfrentar argumentos relevantes e indicar razões do convencimento quanto aos deveres de informação e à tutela de urgência; (iii) saber se a associação autora é parte ilegítima por falta de pertinência temática; (iv) saber se a ação civil pública é inadequada para tutelar

direitos individuais disponíveis de adquirentes de imóveis ocupados; (v) saber se a venda direta de imóveis adjudicados segue a Lei n. 8.666/1993 e não se submete ao CDC; (vi) saber se é irrazoável exigir, na venda direta, o detalhamento imposto, em face do art. 886 do CPC; (vii) saber se não cabe condenação em honorários sucumbenciais em ação civil pública; e (viii) saber se não se justifica a verba honorária arbitrada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação aos arts. 1.022, parágrafo único, II, 489, § 1º, IV, e 371 do CPC, pois o acórdão enfrentou todas as questões, fundamentou a manutenção da tutela e analisou a prova, inclusive o manual da CEF com dizeres enganosos, além de delimitar os pontos excluídos da obrigação de informar.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos e provas quanto à ilegitimidade ativa e à adequação da via.

8. Aplica-se a Súmula n. 297 do STJ para reconhecer a incidência do CDC às instituições financeiras e o correspondente dever de informação.

9. Incidem as Súmulas n. 282 do STF, 211 do STJ e 284 do STF nas alegações relativas aos arts. 3º e 41 da Lei n. 8.666/1993, art. 886 do CPC, art. 18 da Lei n. 7.347/1985, art. 237, I, da LC n. 75/1993 e art. 23 da Lei n. 8.906/1994, por ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional nem deficiência de fundamentação, porque o acórdão enfrentou as questões e justificou, com base na prova, as obrigações informativas impostas. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos e provas quanto à legitimidade ativa e à adequação da via eleita. 3. Aplica-se a Súmula n. 297 do STJ, reconhecendo a incidência do CDC às instituições financeiras e o correspondente dever de informação. 4. Incidem as Súmulas n. 282 do STF, 211 do STJ e 284 do STF, por ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação nas demais alegações.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 371, 489, § 1º, IV, 886 e 1.022, parágrafo único, II; CF, art. 105, III, *a*; CDC, arts. 81, I, II e III, e 82, IV; Lei n. 7.347/1985, arts. 1º, II, 5º, V, *b*, e 18; Lei n. 8.666/1993, arts. 3º e 41; LC n. 75/1993, art. 237, I; Lei n. 8.906/1994, art. 23.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 211 e 297; STF, Súmulas n. 282 e 284.

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

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, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2484595 - SP(2023/0325330-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : OLIVIA FERREIRA RAZABONI - SP220952
GIZA HELENA COELHO - SP166349
AGRAVADO : ASSOCIACAO BRASILEIRA DOS MUTUARIOS DA HABITACAO
- ABMH
ADVOGADO : ÉDER WILSON GOMES - MS010187A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA SOBRE DEVER DE INFORMAÇÃO EM ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS OCUPADOS. INCIDÊNCIA DO CDC, AUSÊNCIA DE OMISSÃO, ÔBICES SUMULARES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 83 do STJ, 283 e 284 do STF, 13 do STJ e 5 do STJ, ausência de indicação clara de violação de dispositivo legal, ausência de cotejo analítico, ausência de demonstração de divergência jurisprudencial e ausência de indicação do artigo violado.
2. A controvérsia decorre de ação civil pública sobre deveres de informação em alienações por hasta pública ou venda direta de imóveis expropriados e ocupados por antigos mutuários.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, antecipou tutela para impor campanha publicitária com informações essenciais aos adquirentes e fixou honorários.
4. A Corte de origem rejeitou as preliminares de ilegitimidade ativa e inadequação da via, aplicou o CDC, manteve a tutela antecipada, reconheceu insuficiência das informações da CEF, confirmou obrigações de esclarecimento e excluiu apenas a indicação da ação judicial a propor e do tempo médio de tramitação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por omissões sobre tutela de urgência, perigo da demora e mudança fática ao longo de 20 anos; (ii) saber se o acórdão deixou de enfrentar argumentos relevantes e indicar razões do convencimento quanto aos deveres de informação e à tutela de urgência; (iii) saber se a associação autora é parte ilegítima por falta de pertinência temática; (iv) saber se a ação civil pública é inadequada para tutelar

direitos individuais disponíveis de adquirentes de imóveis ocupados; (v) saber se a venda direta de imóveis adjudicados segue a Lei n. 8.666/1993 e não se submete ao CDC; (vi) saber se é irrazoável exigir, na venda direta, o detalhamento imposto, em face do art. 886 do CPC; (vii) saber se não cabe condenação em honorários sucumbenciais em ação civil pública; e (viii) saber se não se justifica a verba honorária arbitrada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação aos arts. 1.022, parágrafo único, II, 489, § 1º, IV, e 371 do CPC, pois o acórdão enfrentou todas as questões, fundamentou a manutenção da tutela e analisou a prova, inclusive o manual da CEF com dizeres enganosos, além de delimitar os pontos excluídos da obrigação de informar.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos e provas quanto à ilegitimidade ativa e à adequação da via.

8. Aplica-se a Súmula n. 297 do STJ para reconhecer a incidência do CDC às instituições financeiras e o correspondente dever de informação.

9. Incidem as Súmulas n. 282 do STF, 211 do STJ e 284 do STF nas alegações relativas aos arts. 3º e 41 da Lei n. 8.666/1993, art. 886 do CPC, art. 18 da Lei n. 7.347/1985, art. 237, I, da LC n. 75/1993 e art. 23 da Lei n. 8.906/1994, por ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional nem deficiência de fundamentação, porque o acórdão enfrentou as questões e justificou, com base na prova, as obrigações informativas impostas. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos e provas quanto à legitimidade ativa e à adequação da via eleita. 3. Aplica-se a Súmula n. 297 do STJ, reconhecendo a incidência do CDC às instituições financeiras e o correspondente dever de informação. 4. Incidem as Súmulas n. 282 do STF, 211 do STJ e 284 do STF, por ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação nas demais alegações.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 371, 489, § 1º, IV, 886 e 1.022, parágrafo único, II; CF, art. 105, III, *a*; CDC, arts. 81, I, II e III, e 82, IV; Lei n. 7.347/1985, arts. 1º, II, 5º, V, *b*, e 18; Lei n. 8.666/1993, arts. 3º e 41; LC n. 75/1993, art. 237, I; Lei n. 8.906/1994, art. 23.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 211 e 297; STF, Súmulas n. 282 e 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento pela incidência da Súmula n. 83 do STJ, pela incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF, pela incidência da Súmula n. 13 do STJ, pela incidência da

Súmula n. 5 do STJ, por não ter sido indicada de forma clara a violação do art., por não ter sido realizado o cotejo analítico, por não ter sido demonstrada a divergência jurisprudencial, pela ausência de indicação do artigo violado (fls. 1027-1032).

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 1060-1074.

O recurso especial foi interposto 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 às fls. 900-902:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. APELAÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MUTUÁRIOS X CEF. PEDIDOS RELATIVOS À DISCIPLINA DA VENDA EM HASTA PÚBLICA OU DA VENDA DIRETA DE IMÓVEL OCUPADO POR MUTUÁRIO ORIGINÁRIO. TUTELA ANTECIPADA. LEGITIMIDADE. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIREITO À INFORMAÇÃO. DEVER DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE PRESTAR INFORMAÇÃO CLARA E PRECISA. PROIBIDADE. RETIRADA DE DIZERES INDUTIVOS DA FACILIDADE E CERTEZA DE PROMOVER-SE A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL DE MANEIRA CÉLERE. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

1. Apelação interposta pela Caixa Econômica Federal em face de sentença, em ação civil pública, de seguinte teor: “(...) Ante ao exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos iniciais, apenas para o fim de determinar à requerida que, nos casos de alienação por hasta pública ou venda direta dos imóveis expropriados nos moldes do DL 70/66 e Lei 5.741/71 e ocupados pelos antigos mutuários, promova desde o início dos respectivos procedimentos intensa campanha publicitária por todos os meios em que a própria venda for divulgada, onde sejam destacados: 1- Esclarecimentos e procedimentos para o comprador da venda direta se imitar na posse do imóvel, inclusive com informações indicativas sobre eventual ação que deverá ajuizar, quem procurar e tempo médio que demora seu trâmite; 2- Possibilidade de os associados da autora ingressarem com ações em defesa de seus interesses e tempo médio de tramitação desses processos e prováveis prejuízos advindos dessas ações; 3- Possibilidade de os novos compradores não conseguirem

se imitar de plano na posse do imóvel e os ônus advindos dessa situação, tais como pagamento das prestações do imóvel e demais consectários (taxas condominiais, etc.) juntamente com os custos de sua atual moradia; 4- Possibilidade de perda do imóvel pelo novo comprador, no caso de não pagamento das prestações do imóvel, ainda que não tenha havido a respectiva imissão na posse. A publicidade em questão deverá ser iniciada no mínimo 15 (quinze) dias antes da publicação dos avisos e editais de hasta pública e/ou venda direta, devendo ser renovada por escrito a cada fase da aquisição (Aviso de Venda, Edital de Licitação, Proposta de Compra, Contrato de Compra e Venda - fls. 102/103). Presentes os requisitos legais, antecipo os efeitos da tutela jurisdicional, determinando a observância da presente sentença já na próxima oportunidade em que imóveis de propriedade da requerida e nas condições aqui destacadas forem postos à venda. Nos termos do art. 16, a LACP, a presente decisão possui fica adstrita aos limites territoriais da Seção Judiciária do Estado de Mato Grosso do Sul. Considerando a sucumbência mínima da CEF, condeno-a ao pagamento de honorários advocatícios à parte autora. Haja vista que apenas um dos pedidos foi acolhido e que ele não detém conteúdo econômico propriamente dito, fixo a verba honorária em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a teor do disposto no art. 85, 8º, do CPC/15. Sem custas nos termos do art. 18, da Lei 7.347/85. P.R.I. Oportunamente, arquivem-se.”

2. Manutenção da tutela antecipada concedida na sentença: as deliberações da sentença cingem-se a informações basilares e imprescindíveis para a realização da venda do imóvel ocupado pelo mutuário original. A prática negocial submete-se ao princípio da boa-fé objetiva, o qual ostenta como um dos pilares a prestação de informações seguras e adequadas do ajuste e suas consequências jurídicas, e o direito ao conhecimento prévio, para a avaliação pelo interessado das condições para firmar ou não o ajuste.

3. Rejeitada a preliminar de ilegitimidade da autora para a defesa dos futuros compradores dos imóveis: a sentença apontou os limites subjetivos do pedido exordial, afirmando que “a inicial dos autos, apesar de mencionar a violação ao dever de publicidade preconizado no Código de Defesa do Consumidor, o faz em nítida defesa dos mutuários originários e não dos futuros compradores do imóvel em sede de hasta pública ou venda direta “, e rechaçou eventual pretensão de defesa de interesses de futuros compradores.

4. Rejeitada a preliminar de inadequação da via eleita. Não se cuidou na sentença de interesses ou direitos de futuros compradores. A preliminar pauta-se na ideia de que a autora estaria defendendo o interesse dos futuros compradores dos imóveis levados a hasta pública ou a venda direta pela CEF.

5. Incidência das regras consumeristas: o objeto da lide se relaciona à proteção dos mutuários originários, a atrair as regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor. A requerida presta o serviço de intermediação de imóveis, pelo sistema financeiro da habitação, com a concessão de crédito para a aquisição do bem.

6. Entendimento pacífico da jurisprudência pátria, descrito igualmente em enunciado de súmula do Superior Tribunal de Justiça: “Súmula 297: O Código de

Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras” .

7. Embora a recorrente alegue satisfazer a determinação de prestar informação suficiente, precisa e clara, o argumento choca-se com a prova amealhada, nos dizeres extraídos do manual da CEF, de seguinte teor: “(...) E quando o imóvel está ocupado? O imóvel é de propriedade da Caixa, não tendo o morador nenhum direito sobre ele . Após a compra você se torna o legítimo proprietário com plenos poderes para providenciar a desocupação. O primeiro passo é negociar diretamente com o ocupante. Não havendo sucesso na negociação deve-se, então, recorrer à justiça, cujo processo é rápido e com sucesso garantido ” .

8. As referências deliberativas no decisor sobre a imissão na posse e as consequências jurídicas da disposição à venda do bem ocupado permeiam o ordinário e o basilar direito à informação na prática negocial, ainda mais pela alta probabilidade de a posse do imóvel tornar-se litigiosa, o que frequentemente se constata pela experiência nos inúmeros processos judiciais em trâmite na Justiça Federal.

9. A informação é um dos pilares do princípio da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações negociais e, igualmente, a relação jurídica processual.

10. Legítima a imposição à ré da obrigação de esclarecer: a) a necessidade de o adquirente promover medidas para desocupar o imóvel vendido; b) a possibilidade de esta imissão não ocorrer de imediato; c) os ônus advindos da ocupação do bem pelo mutuário originário e não obtenção da imissão na posse de imediato, como a continuidade do pagamento das prestações e os consectários da aquisição (taxas condominiais a cargo do adquirente); d) a possibilidade de perda do imóvel pela inadimplência com as prestações.

11. A avaliação concernente à propositura de medida judicial compete ao interessado, em conjunto com o profissional da área da advocacia, e o prazo de duração da demanda, acaso ajuizada, é de variável aferição, especialmente quando se constata que o trâmite da ação pode sofrer influência de qualquer pedido judicial que o mutuário originário venha a lançar mão, objetivando impugnar as cláusulas contratuais do mútuo, a situação de inadimplência, a consolidação da propriedade do imóvel em favor da CEF, e de requerimentos de revisão contratual, muitos deles cumulados com concessão de tutela provisória e anulação dos atos executivos extrajudiciais.

12. Prescrutar a duração da litigiosidade da posse do bem, sob disputa na seara judicial, encontra-se fora do alcance da ré, a ensejar a inviabilidade de esta arcar com o encargo da informação respectiva.

13. Apelação parcialmente provida para retirar a obrigação imposta na sentença de a ré noticiar, para o fim de alienar o imóvel adjudicado, qual ação deverá o interessado ajuizar e o tempo médio de duração de demanda judicial, destinada a promover a permanência no imóvel e/ou a desocupação do imóvel.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados fls. 950-952.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I, II, parágrafo único, II, do CPC, porque houve negativa de prestação jurisdicional por omissões não sanadas sobre tutela de urgência, perigo da demora e mudança fática ao longo de 20 anos;

b) 489, § 1, IV, e 371, do CPC, pois o acórdão não enfrentou argumentos relevantes da defesa e não indicou as razões da formação do convencimento quanto aos deveres de informação e à tutela de urgência;

c) 82, IV, do CDC, e 5º, V, *b*, da Lei n. 7.347/1985, porquanto a ABMH não teria pertinência temática para defender interesses de futuros compradores, inexistindo legitimidade ativa;

d) 81, I, II, III, do CDC c/c 1º, II, da Lei n. 7.347/1985, visto que a ação civil pública seria inadequada para tutelar direitos individuais disponíveis de adquirentes de imóveis ocupados;

e) 3º e 41 da Lei n. 8.666/1993, porque a venda direta dos imóveis adjudicados segue regime licitatório e não se submete ao CDC;

f) 886 do CPC, pois os editais judiciais não exigem as informações impostas, sendo irrazoável exigir na venda direta o detalhamento determinado;

g) 18 da Lei n. 7.347/1985, visto que não cabe condenação em honorários sucumbenciais em ação civil pública;

h) 237, I, da LC n. 75/1993, e 23 da Lei n. 8.906/1994, porquanto não se justifica a verba honorária arbitrada na espécie;

Requer o provimento do recurso, o conhecimento e o recebimento do especial, a reforma do acórdão recorrido para reconhecer a ilegitimidade ativa da ABMH com extinção do processo sem resolução do mérito, afastar a incidência do CDC nas vendas diretas, afastar as obrigações de informação impostas além dos pontos já excluídos em grau de apelação, e excluir a condenação em honorários sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 1000-1025.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS MUTUÁRIOS DA HABITAÇÃO - ABMH ajuizou ação civil pública contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, visando, em síntese, a imposição de deveres de informação em alienações por hasta pública ou venda direta de imóveis expropriados e ocupados por antigos mutuários; a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, antecipou os efeitos da tutela para exigir campanha publicitária com informações essenciais aos pretendentes e fixou honorários, decisão contra a qual a CEF interpôs apelação sustentando ilegitimidade ativa da associação, inadequação da via eleita, inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e inexistência de propaganda enganosa (fls. 886-895; 896-899; 900-902).

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região rejeitou as preliminares, aplicou o Código de Defesa do Consumidor ao caso pela proteção dos mutuários originários e pela natureza do serviço prestado pela CEF, e manteve a tutela antecipada, afirmando o dever de informação à luz da boa-fé objetiva; reconheceu a insuficiência das informações divulgadas, inclusive à vista de conteúdo do manual da CEF que induzia à crença de “processo rápido e com sucesso garantido” para desocupação, e confirmou a obrigação de esclarecer a necessidade de medidas para desocupar o imóvel, a possibilidade de imissão não imediata na posse, os ônus decorrentes e o risco de perda do bem por inadimplência, dando parcial

provimento apenas para excluir a obrigação de informar qual ação deve ser proposta e o tempo médio de duração das demandas, bem como reduzir a verba honorária para R\$ 1.800,00 (fls. 903-908; 890-895; 900-902).

II - Arts. 1.022, I, II, parágrafo único, II, 489, § 1, IV, e 371 do CPC

A controvérsia diz respeito a apelação interposta pela Caixa Econômica Federal contra sentença proferida em ação civil pública que determinou à instituição financeira a prestação de informações claras e precisas nos procedimentos de alienação de imóveis ocupados por mutuários originários.

Contrariamente à tese da recorrente e com base no acervo fático-probatório, o Tribunal enfrentou todas as questões suscitadas, analisando detidamente a legitimidade da associação autora, a adequação da via eleita, a incidência das normas consumeristas e o alcance do dever de informação imposto à instituição financeira. O acórdão examinou minuciosamente as preliminares arguidas pela apelante, rejeitando-as de forma fundamentada ao delimitar que a pretensão deduzida na inicial visava à proteção dos mutuários originários, e não dos futuros compradores dos imóveis, afastando assim a alegação de ilegitimidade ativa e de inadequação da ação civil pública.

Quanto ao mérito, o Tribunal analisou especificamente o conteúdo das informações prestadas pela CEF em seu manual de vendas, identificando a presença de dizeres que induziam à falsa percepção de facilidade e certeza na desocupação do imóvel ocupado. A fundamentação abordou a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações mantidas pela instituição financeira, o princípio da boa-fé objetiva como norteador das relações negociais, e a imprescindibilidade de informações claras, precisas e adequadas sobre as reais condições e consequências jurídicas da aquisição de imóveis ocupados. O acórdão ainda promoveu o necessário ajuste da sentença, reconhecendo a impossibilidade de a instituição financeira precisar o tempo de duração de eventuais demandas

judiciais, reformando parcialmente a decisão de primeiro grau neste ponto específico.

No que concerne à valoração das provas, o Tribunal examinou os elementos probatórios constantes dos autos, notadamente o conteúdo do manual de vendas da instituição financeira. A análise probatória foi devidamente fundamentada, demonstrando de forma clara e objetiva as razões pelas quais os dizeres constantes do material publicitário da CEF foram considerados indutivos de expectativas falsas quanto à facilidade e rapidez da desocupação de imóveis ocupados, em flagrante desrespeito ao dever de informação previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Confira-se o trecho do acórdão recorrido (fls. 906-908):

[...] Não assiste razão à apelante em pedir a revogação da tutela antecipada concedida na sentença. As deliberações da sentença cingem-se a informações basilares e imprescindíveis para a realização da venda do imóvel ocupado pelo mutuário original. O interessado na aquisição tem o direito de conhecer as vantagens e as desvantagens advindas da compra do bem “de segunda mão”. A prática negocial submete-se ao princípio da boa-fé objetiva, o qual ostenta como um dos pilares a prestação de informações seguras e adequadas do ajuste e suas consequências jurídicas, e o direito ao conhecimento prévio, para a avaliação pelo interessado das condições para firmar ou não o ajuste. Em outras palavras, presentes os requisitos da probabilidade do direito invocado e o risco ao resultado útil do processo, pois a inobservância das regras informativas, durante o curso do processo até o trânsito em julgado, redundaria, por si só, violação ao princípio da boa-fé objetiva na prática negocial, independentemente de a avença estar disciplinada ao Código de Defesa do Consumidor.

[...] Embora a recorrente alegue satisfazer a determinação de prestar informação suficiente, precisa e clara, o argumento choca-se com a prova amealhada, nos dizeres extraídos do manual da CEF, de seguinte teor: “[...] E quando o imóvel está ocupado? O imóvel é de propriedade da Caixa, não tendo o morador nenhum direito sobre ele. Após a compra você se torna o legítimo proprietário com plenos poderes para providenciar a desocupação. O primeiro passo é negociar diretamente com o ocupante. Não havendo sucesso na negociação deve-se, então, recorrer à justiça, cujo processo é rápido e com sucesso garantido”.

As referências deliberativas no decisum sobre a imissão na posse e as consequências jurídicas da disposição à venda do bem ocupado permeiam o ordinário e o basilar direito à informação na prática negocial, ainda mais pela alta

probabilidade de a posse do imóvel tornar-se litigiosa, o que frequentemente se constata pela experiência nos inúmeros processos judiciais em trâmite na Justiça Federal.

A informação é um dos pilares do princípio da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações negociais e, igualmente, a relação jurídica processual.

[...] Desse modo, por ostentar a distinta posição de gerenciar vultosas somas de dinheiro público, dados os incentivos governamentais do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e isenções aos mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida, para a aquisição da casa própria, deve corresponder com postura adequada, precisa, clara e proba na administração deste numerário, especialmente porque a maioria dos contratantes são pessoas de pouco conhecimento das formalidades e adjacências das transações, pessoas “do povo”, a exigir-se a prestação de serviço de qualidade, atendendo à legítima expectativa do contratante em conhecer previamente, com exatidão, os pontos favoráveis e desfavoráveis da contratação. Portanto, legítima a imposição à ré da obrigação de esclarecer: a) a necessidade de o adquirente promover medidas para desocupar o imóvel vendido; b) a possibilidade de esta imissão não ocorrer de imediato; c) os ônus advindos da ocupação do bem pelo mutuário originário e não obtenção da imissão na posse de imediato, como a continuidade do pagamento das prestações e os consectários da aquisição (taxas condominiais a cargo do adquirente); d) a possibilidade de perda do imóvel pela inadimplência com as prestações. Nesse prisma, o exame do caso posto encontra guarida em princípios da boa-fé objetiva, razoabilidade e proporcionalidade, a permanecer lúdima a fundamentação e a deliberação exposta na sentença nos pontos. De outro vértice, a decisão apelada comporta pequena alteração quanto à imposição à requerida do dever de informar qual ação deverá o interessado ajuizar e o tempo médio de duração de demanda judicial, , consoante disposto nos destinada a promover a permanência no imóvel e/ou a desocupação do imóvel itens 1 e 2 do dispositivo da sentença:

Inexiste, pois, a alegada violação dos arts. 1.022, I, II, parágrafo único, II, 489, § 1, IV, e 371 do CPC, uma vez que o Tribunal fundamentou e analisou todos os pontos elencados.

III - Arts. 82, IV, do CDC, e 5º, V, b, da Lei n. 7.347/1985

O acórdão rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa, esclarecendo que a ação não visava à defesa de futuros compradores, mas sim dos mutuários

originários. A decisão destaca que a sentença já havia limitado o alcance do pedido, afirmando que a menção ao CDC na petição inicial "o faz em nítida defesa dos mutuários originários" (fl.904).

A modificação da conclusão firmada pelo acórdão recorrido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 81, I, II, III, do CDC e 1º, II, da Lei n. 7.347/1985

O Tribunal de origem assentou que a ação civil pública visa à proteção de direitos coletivos dos mutuários originários, e não direitos individuais disponíveis de futuros adquirentes. Esta delimitação está claramente expressa: a sentença apontou os limites subjetivos do pedido exordial, afirmando que "a inicial dos autos, apesar de mencionar a violação ao dever de publicidade preconizado no Código de Defesa do Consumidor, o faz em nítida defesa dos mutuários originários e não dos futuros compradores do imóvel em sede de hasta pública ou venda direta", e rechaçou eventual pretensão de defesa de interesses de futuros compradores.

Para acolher a tese da recorrente, seria necessário revisar a qualificação jurídica dos direitos tutelados e a delimitação do pedido, tal como estabelecidos pelo Tribunal a partir da análise da petição inicial e das provas dos autos. Tal pretensão esbarra na vedação da Súmula n. 7 do STJ.

V - Arts. 3º e 41 da Lei n. 8.666/1993, arts. 886 do CPC, arts. 237, I, da LC n. 75/1993, e 23 da Lei n. 8.906/1994, arts. 18 da Lei n. 7.347/1985

Verifico, portanto, que os artigos suscitados não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem, atraindo o óbice da falta do prequestionamento e a incidência da Súmula n. 282 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso

quando a questão federal suscitada não foi apreciada pela decisão recorrida, bem como da Súmula n. 211 do STJ, que dispõe ser inviável o recurso especial quanto à matéria não enfrentada pelo acórdão recorrido.

Ademais, ainda que superado tal óbice, os artigos indicados não guardam pertinência com os fundamentos apresentados, o que conduz à aplicação da Súmula n. 284 do STF, diante da deficiência na fundamentação recursal.

O STJ entende que o prequestionamento pressupõe efetivo debate e apreciação pelo acórdão recorrido, ainda que não haja menção expressa aos dispositivos invocados. Conclui-se, portanto, pela incidência conjunta dos óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF, 211 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Majoro os honorários em mais 10% sobre o valor previamente fixado pela origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.484.595 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0325330-1

Número de Origem:

00048692920004036000 48692920004036000

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

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

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GIZA HELENA COELHO - SP166349

OLIVIA FERREIRA RAZABONI - SP220952

AGRAVADO : ASSOCIACAO BRASILEIRA DOS MUTUARIOS DA HABITACAO -
ABMH

ADVOGADO : ÉDER WILSON GOMES - MS010187A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

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

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, 09 de março de 2026