



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2116861 - AL(2023/0461511-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : HUMBERTO BARRETTO URQUIZA - PE019930
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES. : WILKER GABRIEL CAVALCANTE DE ARAUJO
INTERES. : MARIA LIDIANE DE OLIVEIRA RODRIGUES
INTERES. : GWX CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA -
MICROEMPRESA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. INTERDIÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMO AGENTE FINANCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO CONTRATUAL (CDC, ART. 6º, V; CC, ARTS. 187, 421 E 422). FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. BOA-FÉ OBJETIVA. *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MORA AFASTADA (CC, ART. 396). PARCIAL PROVIMENTO.

1. Recursos especiais interpostos pela Defensoria Pública da União, em Alagoas e Pernambuco (assistência simples) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que deu provimento à apelação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) para julgar improcedentes os pedidos da ação civil pública.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento específico sobre a distinção dos precedentes que afastam a responsabilidade da instituição financeira por vícios construtivos; (ii) a manutenção de cobrança das parcelas de financiamento de imóveis interditados, de consumidores de baixa renda, afronta a boa-fé objetiva, a função

social do contrato e acarreta onerosidade excessiva, autorizando revisão contratual com suspensão de medidas de cobrança; (iii) há descaracterização da mora dos mutuários diante da interdição (fato danoso alheio as suas vontades), e da legítima expectativa de suspensão temporária das cobranças.

3. Não se verifica omissão quando o acórdão enfrentou os pontos essenciais e aplicou, de modo suficiente, a tese jurídica pertinente, ainda que em sentido diverso ao pretendido.

4. A interdição dos imóveis por vícios construtivos, impondo desocupação involuntária e despesas extraordinárias de moradia, destruiu a base objetiva do negócio e tornou excessivamente onerosa a manutenção das cobranças tal como pactuadas. Incidência do CDC para reequilibrar a relação, com revisão excepcional e limitada das cláusulas (CDC, art. 6º, V; CC, arts. 421, 421-A e 422).

5. Comportamento contraditório da instituição financeira que retomou a cobrança após criar legítima expectativa pela suspensão temporária das parcelas durante a interdição, o que reclama imediata tutela da boa-fé objetiva, restaurando a confiança dos consumidores.

6. Ausente culpa dos mutuários no inadimplemento, afasta-se a mora e seus encargos desde a interdição (CC, art. 396), com suspensão de medidas extrajudiciais (consolidação de propriedade e leilões) e retirada de restrições cadastrais, com incidência de indenização por danos morais decorrentes das limitações indevidas aos nomes deles, nos termos definidos na sentença de origem.

7. Recursos especiais parcialmente providos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro e o voto divergente da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por maioria, dar parcial provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Vencida a Sra. Ministra Nancy Andrighi, que negava provimento. Os Srs. Ministros Daniela Teixeira (Presidente), Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0461511-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.116.861 / AL

Números Origem: 08067130820184058000 8067130820184058000

PAUTA: 14/04/2026

JULGADO: 05/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : HUMBERTO BARRETTO URQUIZA - PE019930
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES. : WILKER GABRIEL CAVALCANTE DE ARAUJO
INTERES. : MARIA LIDIANE DE OLIVEIRA RODRIGUES
INTERES. : GWX CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA - MICROEMPRESA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Vícios de Construção

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento, por indicação do Sr. Ministro Relator, para a sessão de 12 de maio de 2026.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2116861 - AL(2023/0461511-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : HUMBERTO BARRETTO URQUIZA - PE019930
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES. : WILKER GABRIEL CAVALCANTE DE ARAUJO
INTERES. : MARIA LIDIANE DE OLIVEIRA RODRIGUES
INTERES. : GWX CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA -
MICROEMPRESA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. INTERDIÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMO AGENTE FINANCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO CONTRATUAL (CDC, ART. 6º, V; CC, ARTS. 187, 421 E 422). FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. BOA-FÉ OBJETIVA. *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*. ONEROSIDADE EXCESSIVA. MORA AFASTADA (CC, ART. 396). PARCIAL PROVIMENTO.

1. Recursos especiais interpostos pela Defensoria Pública da União, em Alagoas e Pernambuco (assistência simples) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que deu provimento à apelação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA) para julgar improcedentes os pedidos da ação civil pública.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento específico sobre a distinção dos precedentes que afastam a responsabilidade da instituição financeira por vícios construtivos; (ii) a manutenção de cobrança das parcelas de financiamento de imóveis interditados, de consumidores de baixa renda, afronta a boa-fé objetiva, a função social do contrato e acarreta onerosidade excessiva, autorizando

revisão contratual com suspensão de medidas de cobrança; (iii) há descaracterização da mora dos mutuários diante da interdição (fato danoso alheio as suas vontades), e da legítima expectativa de suspensão temporária das cobranças.

3. Não se verifica omissão quando o acórdão enfrentou os pontos essenciais e aplicou, de modo suficiente, a tese jurídica pertinente, ainda que em sentido diverso ao pretendido.

4. A interdição dos imóveis por vícios construtivos, impondo desocupação involuntária e despesas extraordinárias de moradia, destruiu a base objetiva do negócio e tornou excessivamente onerosa a manutenção das cobranças tal como pactuadas. Incidência do CDC para reequilibrar a relação, com revisão excepcional e limitada das cláusulas (CDC, art. 6º, V; CC, arts. 421, 421-A e 422).

5. Comportamento contraditório da instituição financeira que retomou a cobrança após criar legítima expectativa pela suspensão temporária das parcelas durante a interdição, o que reclama imediata tutela da boa-fé objetiva, restaurando a confiança dos consumidores.

6. Ausente culpa dos mutuários no inadimplemento, afasta-se a mora e seus encargos desde a interdição (CC, art. 396), com suspensão de medidas extrajudiciais (consolidação de propriedade e leilões) e retirada de restrições cadastrais, com incidência de indenização por danos morais decorrentes das limitações indevidas aos nomes deles, nos termos definidos na sentença de origem.

7. Recursos especiais parcialmente providos.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos pela DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO, no Estado de Alagoas, e pela DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO, no Estado de Pernambuco, esta última na qualidade de assistente simples (DPU) contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, a seguir ementado (e-STJ, fls. 1.154/1.156):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CEF. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. PRÁTICA DE ATOS PARA REAVER OS CRÉDITOS. POSSIBILIDADE. APELAÇÃO PROVIDA.

1. Trata-se de apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF contra sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Federal da Seção Judiciária de Alagoas, que julgou procedentes os pedidos contidos na ação civil pública ajuizada pela Defensoria Pública da União DPU nos seguintes termos "5 2. Ante ao exposto,

confirmando os efeitos da liminar anteriormente concedida (Id. 4058000.3746837) e JULGO PROCEDENTE a presente demanda para declarar a) a nulidade da abertura de procedimentos de execução dos contratos de mútuo, com anulação da consolidação da propriedade e de eventuais leilões extrajudiciais; b) descaracterização da mora a partir da interdição, revisando se os contratos para afastar a incidência de encargos decorrentes da mora; c) possibilidade de quitação da dívida anterior à data da interdição, até eventual arrematação em leilão. 53. Por fim, além disso, determino o pagamento de reparação por dano moral no importe de R\$3.000,00 (três mil reais) aos condôminos inscritos indevidamente no Serviço de Proteção de Crédito. 54. Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor da condenação, valor esse revertido para o fundo gerido pela Defensoria Pública da União (art. 4º, XXI, LC 80/1990).

2. Em suas razões recursais, a apelante alega que sua atuação no empreendimento teria se limitado à mera condição de agente financeiro, não tendo qualquer responsabilidade em relação aos vícios de construção, o que seria, exclusivamente, da construtora. Ademais, defendeu que a vistoria prévia por si realizada se prestaria, tão somente, a identificar a viabilidade de sua aceitação como garantia hipotecária ou fiduciária, e não para aferir a solidez da obra ou a qualidade dos materiais empregados. Assim, aduz que a interdição do imóvel pela Defesa Civil não elidiria a responsabilidade dos mutuários pelo pagamento da dívida contraída. Por fim, defende a inexistência de dano moral, alegando que está sendo penalizada por fato causado por terceiros.

3. Identifica-se estar, na origem, diante de situação assaz delicada, que levou a Defensoria Pública da União a ajuizar a presente ação civil pública em desfavor da Caixa Econômica Federal, requerendo, de forma geral, a suspensão da mora e da adoção das medidas extrajudiciais relacionadas à cobrança dos valores decorrentes dos contratos firmados entre a instituição financeira e os mutuários do Residencial Porto Seguro. De acordo com o relato constante da inicial, o mencionado pedido de suspensão da mora e da adoção de medidas extrajudiciais decorreria do fato de ter sido constatada a existência de vícios construtivos no referido empreendimento, logo após a entrega das unidades aos mutuários, sendo, em um segundo momento, identificados problemas estruturais que comprometeriam a funcionalidade do imóvel, o que fez a Defesa Civil Municipal determinar a interdição do empreendimento, obrigando os mutuários a desocuparem o local. Igualmente segundo a ora apelada, como os imóveis foram financiados pela Caixa Econômica Federal com subsídios do Programa Minha Casa Minha Vida, teria a mencionada empresa pública sido omissa no ato de vistoria do imóvel para a liberação do financiamento, havendo, ainda, incorrido em descumprimento de acordo firmado perante o MPE/AL, consistente na inibição de restrição cadastral dos mutuários e do processo de retomada extrajudicial dos imóveis. Neste contexto, conforme a pretensão, deveria a empresa pública ora requerida se abster de

adotar medidas extrajudiciais previstas no contrato para cobrança de créditos, já que, " se a interdição guarda relação de causa e efeito com a falha na vistoria realizada pela CEF, conforme demonstrado alhures, torna se imperiosa a descaracterização da mora dos mutuários a partir de maio/junho de 2017 acordo e interdição do Residencial ".

4. Está a controvérsia relacionada à possibilidade de se imputar, à Caixa Econômica Federal, a proibição de adotar medidas extrajudiciais para cobrança de créditos oriundos dos contratos de mútuo firmados com os moradores do Residencial Porto Seguro, ante a interdição do empreendimento por vícios de construção. Na hipótese, a apuração da configuração de ação/omissão ilícita, ou mesmo do nexo de causalidade com os danos suportados pelos substituídos processuais perpassa pela consideração acerca da relação existente entre todos os sujeitos do negócio jurídico entabulado na origem Caixa Econômica Federal (ente fiduciante), Construtora e mutuários.

5. Merecem prevalecer os argumentos da empresa pública ora recorrida, segundo a qual " o referido residencial não se trata de empreendimento CAIXA, de forma que não houve o acompanhamento das obras pelo setor de engenharia desta Empresa Pública, tampouco participação na construção ", de forma que " a participação da CAIXA é restrita unicamente à liberação de importe pecuniário para que os contratantes possam adquirir os imóveis que desejam ". É que não se está diante de empreendimento concebido e construído no âmbito do PAR Programa de Arrendamento Residencial ou com recursos do FAR Fundo de Arrendamento Residencial, mas em que a atuação da empresa pública ora recorrida se limitou à de mero agente financeiro. A propósito deste ponto, a própria DPU confirma a narrativa da empresa pública ora recorrente, quando admite que " compulsando o Inquérito Civil do MPE e especialmente os contratos anexos, vislumbra se que a CEF, de fato, apenas participou da cadeia de fornecimento de serviços em relação ao Residencial Porto Seguro como mero agente financeiro, isto é, celebrou contrato de mútuo com os moradores através do Programa Minha Casa Minha Vida, sem participar diretamente da elaboração de projeto e da construção do empreendimento ". Tanto assim o é que, seja nesta ação, seja na ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Alagoas em desfavor apenas da construtora que realizou a obra (com a pretensão de reparação pelos vícios de construção do imóvel), sequer se cogita da responsabilização da Caixa Econômica Federal pelos vícios de construção.

6. Não se pode admitir como suficiente para configurar o nexo de causalidade (entendido não como vínculo etiológico, mas como o que se convencionou denominar nexo de imputação, ou seja, razão que indicará o responsável pela obrigação de reparar o dano) a tão só circunstância de ter a jurídica Caixa Econômica Federal supostamente falhado na vistoria realizada no imóvel para o fim de concessão dos empréstimos (ou mesmo em decorrência de um compromisso assumido por seu superintendente em audiência no MPE/AL). Em verdade, considerando que a Caixa Econômica Federal não teve participação no projeto, na construção, ou mesmo na escolha da

construtora que realizou a obra tendo atuado apenas na concessão de crédito para aquisição das unidades já com o imóvel pronto tem se por ausente qualquer responsabilidade da mencionada empresa pública quanto os efeitos decorrentes da interdição do imóvel, notadamente em se considerando que " a vistoria realizada para o financiamento do imóvel pelo credenciado CAIXA observa meramente a existência ou não de vícios aparentes, uma vez que quando o imóvel está pronto, a construtora é a responsável pela observância das normas técnicas com a emissão de documento oficial pelo responsável técnico da obra ". A propósito, não se pode deixar de mencionar que a situação fática verificada na origem é prejudicial à própria Caixa Econômica Federal, haja vista o aparente comprometimento dos imóveis que constituem garantia dos montantes financiados, eis que gravados por alienação fiduciária.

7. Ainda quanto ao argumento de que teria a CEF falhado na vistoria do empreendimento ante a comparação entre as conclusões do Laudo de Vistoria de Danos Físicos (datado de 12/07/2017) e o Laudo de Análise/Alocação de recursos/empreendimento Concluído (de 13/07/2012) além de os mencionados laudos terem sido elaborados com uma diferença de mais de 5 (cinco) anos entre as duas vistorias, eles não consistem, por si sós, em fundamento para evidenciar o nexo de causalidade com os danos sofridos pelos mutuários. Ademais, destacando se a condição de se estar, no caso, diante da aquisição de imóvel pronto (em que a vistoria da CEF se limita a analisar a viabilidade da unidade habitacional como garantia pela dívida, com a identificação ou não de vícios aparentes), cumpre salientar que a Prefeitura Municipal de Maceió/AL conferiu ao empreendimento o habite se, atestando a conclusão da obra de acordo com o projeto inicial e a legislação de regência, possibilitando sua ocupação.

8. Por seu turno, quanto aos efeitos decorrentes do compromisso firmado pelo superintendente da Caixa Econômica Federal em audiência com o MPE/AL (consistente na suspensão das restrições cadastrais dos mutuários e dos processos de retomada extrajudicial em andamento), verifica se, pela leitura do conteúdo do Ofício enviado pela CEF ao MPE, que a empresa pública informou ter realizado a temporária inibição das restrições e a temporária suspensão dos processos de retomada. Inclusive, na oportunidade, foi comunicado que o pedido de suspensão das prestações a vencer estaria " sendo analisada pela nossa Matriz, porém, para a continuidade desta análise, necessitamos que a construtora GWX nos apresente o Cronograma de Reformas que serão realizadas no Residencial PORTO SEGURO " (Id. 4058000.3540289 fl. 166).

9. Dessarte, para além de o mencionado ofício ter consignado que as suspensões seriam temporárias (não houve menção a um compromisso de suspensão dos pagamentos), houve o esclarecimento de que a suspensão das prestações a vencer estaria condicionada à apresentação de Cronograma de Reformas pela construtora responsável pelo empreendimento, o que, no caso, não ocorreu. Isso porque a Construtora GWX informou, nos autos da ACP nº 0800566 33.2017.8.02.0051, em trâmite na Justiça Estadual de

Alagoas, que não teria recursos para promover a recuperação do imóvel. Desse modo, com o não cumprimento da condição pela GWX, não se pode exigir da CAIXA a suspensão indefinida dos atos de cobrança de seus créditos, ficando sem reaver o dinheiro dos empréstimos de maneira totalmente indefinida, haja vista a total falta de previsibilidade acenada pela construtora, arcando, dessa maneira, com prejuízos relativamente aos quais não está contratualmente obrigada.

10. Nessa esteira, ante a ausência de prova qualquer ato ilícito ou descumprimento contratual pela parte ré, dentro do que lhe poderia ser exigido, deve ser afastada, também, a condenação em danos morais.

11. Em que pese se lamente profundamente a situação fática encontrada na origem (pessoas perderam as suas casas de moradia), cumpre mencionar que o que se está a afirmar é a ausência de responsabilidade a terceiro que não deu causa à situação, como forma de aliviar as angústias genericamente considerada dos substituídos. Ressalva se, como sói acontecer em matéria de ação coletiva, a possibilidade de atuação individual de cada um dos substituídos, de modo a propiciar o exame específico de cada relação contratual e dos efeitos da vistoria realizada pela Caixa Econômica Federal quanto aos vícios aparentes à época em que firmado cada um dos contratos.

12. Provimento ao apelo da Caixa Econômica Federal para o fim de julgar improcedentes os pedidos, sem condenação em honorários advocatícios (art. 18 da LACP).

A DPU opôs embargos de declaração, que foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.236 a 1.239).

Sobreveio apelo nobre que foi provido por esta Terceira Turma, em acórdão de minha relatoria, para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de reapreciar os embargos de declaração lá opostos (e-STJ, fls. 1.512/1.522).

Em novo julgamento, o TRF5 deu provimento aos embargos de declaração, sem efeitos infringentes, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 1.541 a 1.545):

PROCESSUAL CIVIL. RETORNO DOS AUTOS DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NOVO JULGAMENTO. PROVIMENTO SEM EFEITOS INFRINGENTES.

1. Trata-se de retorno dos autos a esta Turma em virtude do provimento dado ao Recurso Especial interposto por DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO, determinando-se nova apreciação dos embargos de declaração, como se entender de direito.

2. Trata-se de embargos de declaração apresentados pela DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO contra acórdão que, por unanimidade, deu provimento à apelação da CEF. Aduz o embargante haver omissões sobre os seguintes pontos a) o presente feito não trata da responsabilização da CAIXA pelos vícios de construção, mas das consequências dos vícios no que tange a relação jurídica firmada

entre os mutuários e a empresa pública; b) o que se discute é a irrazoabilidade e a desproporcionalidade da continuidade da cobrança pela Caixa das prestações mensais de financiamento de imóvel enquanto durar a interdição do imóvel financiado; c) aplicação da súmula nº 297 do STJ. Requer se sejam conhecidos e providos os presentes embargos de declaração para que sejam supridas as omissões apontadas, aplicando os devidos efeitos infringentes.

3. Deveras, não se observam as omissões apontadas nos itens "a" e "b". Já explanado no acórdão que "(...) Merecem prevalecer os argumentos da empresa pública ora recorrida, segundo a qual "o referido residencial não se trata de empreendimento CAIXA, de forma que não houve o acompanhamento das obras pelo setor de engenharia desta Empresa Pública, tampouco participação na construção", de forma que "a participação da CAIXA é restrita unicamente à liberação de importe pecuniário para que os contratantes possam adquirir os imóveis que desejam". É que não se está diante de empreendimento concebido e construído no âmbito do PAR Programa de Arrendamento Residencial ou com recursos do FAR Fundo de Arrendamento Residencial, mas em que a atuação da empresa pública ora recorrida se limitou à de mero agente financeiro. A propósito deste ponto, a própria DPU confirma a narrativa da empresa pública ora recorrente, quando admite que "compulsando o Inquérito Civil do MPE e especialmente os contratos anexos, vislumbra-se que a CEF, de fato, apenas participou da cadeia de fornecimento de serviços em relação ao Residencial Porto Seguro como mero agente financeiro, isto é, celebrou contrato de mútuo com os moradores através do Programa Minha Casa Minha Vida, sem participar diretamente da elaboração de projeto e da construção do empreendimento". Tanto assim o é que, seja nesta ação, seja na ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Alagoas em desfavor apenas da construtora que realizou a obra (com a pretensão de reparação pelos vícios de construção do imóvel), sequer se cogita da responsabilização da Caixa Econômica Federal pelos vícios E de construção." " (...) Dessarte, para além de o mencionado ofício ter consignado que as suspensões seriam temporárias (não houve menção a um compromisso de suspensão dos pagamentos), houve o esclarecimento de que a suspensão das prestações a vencer estaria condicionada à apresentação de Cronograma de Reformas pela construtora responsável pelo empreendimento, o que, no caso, não ocorreu. Isso porque a Construtora GWX informou, nos autos da ACP nº 0800566 33.2017.8.02.0051, em trâmite na Justiça Estadual de Alagoas, que não teria recursos para promover a recuperação do imóvel. Desse modo, com o não cumprimento da condição pela GWX, não se pode exigir da CAIXA a suspensão indefinida dos atos de cobrança de seus créditos, ficando sem reaver o dinheiro dos empréstimos de maneira totalmente indefinida, haja vista a total falta de previsibilidade acenada pela construtora, arcando, dessa maneira, com prejuízos relativamente aos quais não está contratualmente obrigada."

4. Quanto ao item "c", de fato, não se pode olvidar da aplicação do CDC, conforme a Súmula 297, do STJ. Entretanto, tal aplicação não tem o condão de causar, automaticamente, a declaração de nulidade "in genere" de estipulações ou cláusulas, incumbindo à parte apontar a invalidade, não se prestando para tanto a simples e genérica afirmativa da existência de ilegalidades contratuais.

5. Assim, sob tais fundamentos, dou provimento aos embargos de declaração, para sanar as omissões apontadas, sem efeitos infringentes.

6. Embargos de declaração providos, sem efeitos infringentes.

Irresignadas, as DPUs de Pernambuco e de Alagoas interpuseram os presentes recursos especiais, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, apontando violação do art. 1.022 do CPC, dos arts. 187 e 421 do CC e do art. 6º, V, do CDC.

Sustentaram, em suma, (i) omissão no aresto recorrido, pela necessidade de se realizar o *distinguish* em relação aos precedentes que excluíram a responsabilidade da CAIXA por vícios construtivos, e, no mérito, (ii) que a manutenção da cobrança das parcelas do financiamento de imóvel interditado e inabitável violou a função social do contrato, a boa-fé objetiva, impôs onerosidade excessiva aos consumidores, além de configurar comportamento contraditório da CAIXA que havia concordado em suspender tais cobranças (e-STJ, fls. 1.558/1.575 e 1.576/1.603).

Os recursos foram admitidos na origem (e-STJ, fl. 1.645).

A CAIXA apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento dos recursos (e-STJ, fls. 1.607/1.626 e 1.627/1.641).

É o relatório.

VOTO

As irresignações comportam acolhimento.

(1) Breve resumo fático

Na origem, trata-se de ação civil pública ajuizada pela DPU contra CAIXA em favor dos adquirentes dos 34 imóveis situados no Condomínio Residencial Porto Seguro, localizado na Avenida José Manhas, nº 35, QD A, Tabuleiro do Pinto, Rio Largo/AL, CEP 57.100-000 (CONSUMIDORES), para suspender a cobrança extrajudicial de encargos contratuais e moratórios decorrentes do financiamento imobiliário firmado entre eles, cumulado com pedido de danos morais pela negativação indevida de seus nomes nos cadastros de inadimplentes.

Alegou-se a ocorrência de grave fato que culminou no desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva aos CONSUMIDORES, consistente na

determinação de desocupação involuntária de todos eles - não apenas os mutuários, mas, também, suas famílias - dos imóveis financiados, que foram interditados pela Defesa Civil do Estado de Alagoas e do Município de Rio Largo, por oferecerem risco às suas vidas e integridades físicas (e-STJ, fl. 1).

Segundo a exordial, em razão de tais vícios construtivos, o MPAL ajuizou uma ação civil pública contra GWX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. - ME, WILKER GABRIEL CAVALCANTE DE ARAUJO e MARIA LIDIANE DE OLIVEIRA RODRIGUES (CONSTRUTORA e outros), o que acarretou a determinação judicial de saída compulsória dos moradores das unidades construídas com vícios.

Por conta dessa situação, além dos gastos decorrentes do financiamento imobiliário, os CONSUMIDORES passaram a arcar com custos decorrentes dos aluguéis para novas moradias e despesas com mudanças, conforme alguns exemplos trazidos na vestibular (e-STJ, fl. 4):

(...)

a) *Rosália Nazario da Silva: enquanto a prestação mensal da CEF em junho de 2017 era de R\$397,17 (trezentos e noventa e sete reais e dezessete centavos), conforme planilha de evolução de débito, o aluguel mensal é no valor R\$ 500,00 (quinhentos reais).*

Segundo questionário socioeconômico assinado na DPU, atualmente Rosália encontra-se desempregada e sem renda;

b) *Sérgio Gomes de Lima: enquanto a prestação mensal da CEF em junho de 2017 era de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais), conforme planilha de evolução de débito, o aluguel mensal é no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais).*

Segundo questionário socioeconômico assinado na DPU, Sérgio núcleo familiar com renda de R\$ 1.230,00.

c) *Eliane da Silva: enquanto a prestação mensal da CEF em junho de 2017 era de R\$ 368,31 (trezentos e sessenta e oito reais e trinta e um centavo), conforme planilha de evolução de débito, o aluguel mensal é no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais).*

Segundo questionário socioeconômico assinado na DPU, atualmente Eliane encontra-se desempregada, recebendo seguro-desemprego;

d) *Maria de Lourdes da Silva: enquanto a prestação mensal da CEF em junho de 2017 era de R\$412,67 (quatrocentos e doze reais e sessenta e sete centavos), conforme planilha de evolução de débito, o aluguel mensal é no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais).*

Segundo questionário socioeconômico assinado na DPU, atualmente Maria de Lourdes apresenta renda familiar de R\$ 1.431,00.

Por se tratar de um quadro de CONSUMIDORES de baixa renda e em situação de vulnerabilidade, afinal trata-se de imóveis do "Programa Minha Casa Minha Vida", que assumiram tais despesas extraordinárias completamente alheias a suas vontades, o Superintendente da CEF, Sr. Francisco Holanda Padilha, em audiência

com a Promotoria de Justiça firmou, aos 29/5/2017, compromisso de suspender temporariamente as cobranças dos contratos de financiamento, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 5/6):

*(...) QUE, se compromete a inibir as restrições cadastrais dos 34 adquirentes e seus respectivos cônjuges, que constam no contrato, bem como ensejar esforços na tentativa de solução para suspender a cobrança das prestações e vencidas durante o prazo da interdição, até se encontrar uma solução, ou seja, que o imóveis possam ter um laudo oficial (feito por pessoa habilitada/indicada pelo Ministério Público) que estão em condições de habitabilidade, que se compromete a dar a resposta sobre a suspensão dos pagamentos até a próxima audiência; **QUE a Caixa Econômica Federal não tomará medidas extrajudiciais visando a retomada dos imóveis**; QUE se compromete a chamar cada mutuário paratratar de seu respectivo contrato e forma de pagamento para cumprir com os compromissos acima assumidos pela CEF; QUE também se compromete a buscar junto a Superintendência da CEF a possibilidade do distrato;*

(...)

Na sequência, em 13 de junho de 2017, os representantes da CEF encaminharam comunicado ao Promotor de Justiça com os seguintes esclarecimentos:

1. Em atendimento ao pedido de informações realizado na Audiência Pública da 2ª Promotoria de Justiça de Rio Largo no dia 29/05/2017. Esclarecemos que:

***a) Inibição da Restrição Cadastral dos Mutuários:** A Caixa realizou a inibição **temporária** das Restrições Cadastrais dos Mutuários. (prestações já vencidas).*

***b) Negativa da Seguradora:** Foi identificado no Laudo de Vistoria de Danos Fisicos- LVDF (em anexo) que os danos verificados no imóvel são decorrentes de Vícios, e com base nesta análise, O Fundo Garantidor da Habitação concluiu pelo **indeferimento** do pedido para cobertura de risco, por motivo do Estatuto do Fundo, em razão do disposto no artigo 21 "Não serão garantidos pelo as FGHab despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados por meio de laudo de vistoria promovido pela Administradora."*

***c) Suspensão do Processo de Retomada Extrajudicial dos Imóveis de Mutuários Inadimplentes:** A Caixa realizou a suspensão **temporária** dos Processos de Retomada Extrajudicial que estavam em andamento.*

***d) Apresentar Laudo de Análise das unidades do Empreendimento PORTO SEGURO:** segue em anexo o Laudo solicitado.*

***e) Análise para possibilidade de Distrato:** Em relação ao DISTRATO pleiteado por alguns Mutuários, esclarecemos que não existe previsão contratual para o cancelamento do empréstimo habitacional, porém a CAIXA estudará a possibilidade de eventualmente excepcionalização, caso haja comum acordo entre as*

partes, e o compromisso da Construtora GWX de devolução dos valores referente ao Financiamento Habitacional que já foram repassados pela CAIXA.

f) **Suspensão das Prestações a vencer:** Comunicamos que este pedido está sendo analisado pela nossa Matriz, porém para a continuidade desta análise, necessitamos que a construtora GWX nos apresente o Cronograma de Reformas que serão realizadas no Residencial PORTO SEGURO (com destaques no original).

Na ocasião, os CONSUMIDORES foram informados de que poderiam deixar de pagar as prestações mensais posteriores a interdição.

Entretanto, a CAIXA voltou a promover as cobranças dos financiamentos imobiliários, com a inclusão dos nomes dos CONSUMIDORES em cadastros restritivos de crédito, enviando-lhes notificações para pagamento, com incidência de juros moratórios e abertura de procedimentos de execução extrajudicial dos imóveis.

Em primeiro grau, o Juiz Federal Dr. RICARDO LUIZ BARBOSA DE SAMPAIO ZAGALLO, proferiu sentença de procedência dos pedidos, com fundamento na função social do contrato, na onerosidade excessiva imposta aos CONSUMIDORES e na teoria da imprevisão, conforme dispositivo a seguir:

(...)

52. Ante ao exposto, confirmo os efeitos da liminar anteriormente concedida (Id. 4058000.3746837) e JULGO PROCEDENTE a presente demanda para declarar: a) a nulidade da abertura de procedimentos de execução dos contratos de mútuo, com anulação da consolidação da propriedade e de eventuais leilões extrajudiciais; b) descaracterização da mora a partir da interdição, revisando-se os contratos para afastar a incidência de encargos decorrentes da mora; c) possibilidade de quitação da dívida anterior à data da interdição, até eventual arrematação em leilão. 53. Por fim, Além disso, determino o pagamento de reparação por dano moral no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais) aos condôminos inscritos indevidamente no Serviço de Proteção de Crédito. 54. Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor da condenação, valor esse revertido para o fundo gerido pela Defensoria Pública da União (art. 4º, XXI, LC 80/1990).

(...)

(e-STJ, fl. 1.068):

A CAIXA apelou e o recurso foi provido pelo TRF5 que julgou improcedentes os pedidos.

Em recurso especial, como já mencionado no relatório, houve determinação de devolução dos autos à origem para reapreciação de aclaratórios, acolhidos sem efeitos infringentes, dando luz às presentes irresignações.

Feita esta breve síntese, passo a análise dos apelos nobres.

(2) Da negativa de prestação jurisdicional

Inicialmente, afasta-se a alegada omissão.

DPU sustentou necessidade de se realizar o *distinguish* em relação a entendimentos que arredaram a responsabilidade da CAIXA pela reparação dos vícios construtivos, pois, na hipótese, a pretensão dizia respeito a contrato de mútuo.

Sobre a questão, a Corte de origem manifestou-se da seguinte maneira (e-STJ, fls. 1.543/1.544):

(...) a CEF, de fato, apenas participou da cadeia de fornecimento de serviços em relação ao Residencial Porto Seguro como mero agente financeiro, isto é, celebrou contrato de mútuo com os moradores através do Programa Minha Casa Minha Vida, sem participar diretamente da elaboração de projeto e da construção do empreendimento". Tanto assim o é que, seja nesta ação, seja na ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Alagoas em desfavor apenas da construtora que realizou a obra (com a pretensão de reparação pelos vícios de construção do imóvel), sequer se cogita da responsabilização da Caixa Econômica Federal pelos vícios e de construção. E " (...) Dessarte, para além de o mencionado ofício ter consignado que as suspensões seriam temporárias (não houve menção a um compromisso de suspensão dos pagamentos), houve o esclarecimento de que a suspensão das prestações a vencer estaria condicionada à apresentação de Cronograma de Reformas pela construtora responsável pelo empreendimento, o que, no caso, não ocorreu. Isso porque a Construtora GWX informou, nos autos da ACP nº 0800566-33.2017.8.02.0051, em trâmite na Justiça Estadual de Alagoas, que não teria recursos para promover a recuperação do imóvel. Desse modo, com o não cumprimento da condição pela GWX, não se pode exigir da CAIXA a suspensão indefinida dos atos de cobrança de seus créditos, ficando sem reaver o dinheiro dos empréstimos de maneira totalmente indefinida, haja vista a total falta de previsibilidade acenada pela construtora, arcando, dessa maneira, com prejuízos relativamente aos quais não está contratualmente obrigada."

4. Quanto ao item "c", de fato, não se pode olvidar da aplicação do CDC, conforme a Súmula 297, do STJ. Entretanto, tal aplicação não tem o condão de causar, automaticamente, a declaração de nulidade "in genere" de estipulações ou cláusulas, incumbindo à parte apontar a invalidade, não se prestando para tanto a simples e genérica afirmativa da existência de ilegalidades contratuais.

(...)

Como se vê, o TRF5 motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, ainda que em sentido diverso do pretendido pela DPU.

E a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA DISFARÇADA DE JUROS REMUNERATÓRIOS. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA DE COMISSÃO DE PERMANÊNCIA NO CONTRATO BANCÁRIO. POSSIBILIDADE DA COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS, JUROS DE MORA E MULTA. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Não há falar em omissão quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.

2. É válida a previsão de cobrança de juros remuneratórios pactuados, juros moratórios de 1% e multa de 2%, no período de inadimplemento.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.032.459/GO, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026 - sem destaque no original)

Afasta-se, pois, o alegado.

(2) Do mérito

(2.1) Da revisão contratual

Como nos ensina PADRE ANTONIO VIEIRA, *o ofício de julgar é de justiça, e de fazer justiça* (**Sermões**, Vol II. Lisboa: Lello & Irmão Editores, 1951).

DPU alegou que o acórdão federal violou os arts. 187 e 421 do CC e o art. 6º, V, do CDC, por inobservância da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

Isso porque, a continuidade das cobranças contratuais por parte da CAIXA contra os CONSUMIDORES, após eles terem sido obrigados a desocupar os imóveis mutuados, em razão da interdição deles, determinada pela Defesa Civil, ocasionou desequilíbrio contratual, pelo perecimento de seu objeto.

Além disso, tornou a contratação excessivamente onerosa aos CONSUMIDORES que passaram a arcar, não apenas com o financiamento imobiliário, mas com custos adicionais decorrentes de locação e mudança, sendo necessária, portanto, a revisão das contratações, com a descaracterização da mora, a suspensão dos procedimentos executivos, a fim de promover o devido reequilíbrio contratual.

No caso, o TRF5 entendeu pela impossibilidade de se atribuir à CAIXA a responsabilidade pelos vícios construtivos que derivaram de conduta da CONSTRUTORA e outros, a desautorizar a revisão contratual pretendida.

Confira-se (e-STJ, fls. 1.180/1.182):

(...)

*Em verdade, considerando que a Caixa Econômica Federal não teve participação no projeto, na construção, ou mesmo na escolha da construtora que realizou a obra - tendo atuado apenas na concessão - tem-se por ausente qualquer responsabilidade da mencionada empresa pública quanto aos efeitos decorrentes da interdição do imóvel, notadamente em se considerando que "a vistoria realizada para o financiamento do imóvel pelo credenciado CAIXA observa meramente a existência ou não de **vícios aparentes**, uma vez que quando o imóvel está pronto, a construtora é a responsável pela observância das normas técnicas com a emissão de documento oficial pelo responsável técnico da obra". A propósito, não se pode deixar de mencionar documento oficial pelo responsável técnico da obra que a situação fática verificada na origem é prejudicial à própria Caixa Econômica Federal, haja vista o aparente comprometimento dos imóveis que constituem garantia dos montantes financiados, eis que gravados por alienação fiduciária. Ainda quanto ao argumento de que teria a CEF falhado na vistoria do empreendimento - ante a comparação entre as conclusões do Laudo de Vistoria de Danos Físicos (datado de 12/07/2017) e o Laudo de Análise/Alocação de recursos/empreendimento Concluído (de 13/07/2012) - mister se faz salientar que, além de os mencionados laudos terem sido elaborados com uma diferença de mais de 5 (cinco) anos entre as duas vistorias, eles não consistem, por si sós, em fundamento para evidenciar o nexo de causalidade com os danos sofridos pelos mutuários.*

*Ademais, destacando-se a condição de se estar, no caso, diante da aquisição de imóvel pronto (em que a vistoria da CEF se limita a analisar a viabilidade da unidade habitacional como garantia pela dívida, com a identificação ou não de **vícios aparentes**), cumpre salientar que a Prefeitura Municipal de Maceió/AL conferiu ao empreendimento o habite-se, atestando a conclusão da obra de acordo com o projeto inicial e a legislação de regência, possibilitando sua ocupação.*

Por seu turno, quanto aos efeitos decorrentes do compromisso firmado pelo superintendente da Caixa Econômica Federal em audiência com o MPE/AL (consistente na suspensão das restrições cadastrais dos mutuários e dos processos de retomada extrajudicial em andamento), verifica-se, pela leitura do conteúdo do Ofício enviado

pela CEF ao MPE, que a empresa pública informou ter realizado a inibição **temporária** das restrições e a suspensão **temporária** dos processos de retomada. Inclusive, na oportunidade, foi comunicado que o pedido de suspensão das prestações a vencer estaria "sendo analisada pela nossa Matriz, porém, para a continuidade desta análise, necessitamos que a construtora GWX nos apresente o Cronograma de Reformas que serão realizadas no Residencial PORTO SEGURO " (Id. 4058000.3540289 - fl. 166).

Dessarte, para além de o mencionado ofício ter consignado que as suspensões seriam temporárias (não houve menção a um compromisso de suspensão dos pagamentos), houve o esclarecimento de que a suspensão das prestações a vencer estaria **condicionada à apresentação de Cronograma de Reformas** pela construtora responsável pelo empreendimento, o que, no caso, não ocorreu.

Isso porque a Construtora GWX informou, nos autos da ACP nº 0800566-33.2017.8.02.0051, em trâmite na Justiça Estadual de Alagoas, que não teria recursos para promover a recuperação do imóvel.

Desse modo, com o não cumprimento da condição pela GWX, não se pode exigir da CAIXA a suspensão indefinida dos atos de cobrança de seus créditos, ficando sem reaver o dinheiro dos empréstimos de maneira totalmente indefinida, haja vista a total falta de previsibilidade acenada pela construtora, arcando, dessa maneira, com prejuízos relativamente aos quais não está contratualmente obrigada.

Nessa esteira, ante a ausência de prova qualquer ato ilícito ou descumprimento contratual pela parte ré, dentro do que lhe poderia ser exigido, deve ser afastada, também, a condenação em danos morais. Com efeito, em que pese se lamente profundamente a situação fática encontrada na origem (pessoas perderam as suas casas de moradia), cumpre mencionar que o que se está a afirmar é a ausência de responsabilidade - 'genericamente considerada' - a terceiro que não deu causa à situação, como forma de aliviar as angústias dos substituídos.

Ressalva-se, como sói acontecer em matéria de ação coletiva, a possibilidade de atuação individual de cada um dos substituídos, de modo a propiciar o exame específico de cada relação contratual e dos efeitos da vistoria realizada pela Caixa Econômica Federal quanto aos vícios aparentes à época em que firmado cada um dos contratos.

Este o quadro, dou provimento ao apelo da Caixa Econômica Federal para o fim de julgar improcedentes os pedidos, sem condenação em honorários advocatícios

(art. 18 da LACP - com destaques no original)

Como se vê, a Corte federal assentou inexistir culpa ou responsabilidade objetiva da CAIXA e nexo de causalidade pelo fato de serviço, já que atuou como mera

agente financiadora dos imóveis, sendo, portanto, indevida a suspensão dos contratos de mútuo, o afastamento dos encargos contratuais ou mesmo a revisão destes para o reequilíbrio da relação jurídica estabelecida com os mutuários.

Contudo, o contorno fático apresentado merece um olhar mais aprofundado.

A hipótese versa sobre uma relação envolvendo CONSUMIDORES de baixa renda que celebraram com a CAIXA contratos de mútuo para aquisição da casa própria, pelo Sistema Financeiro Habitacional - "Programa Minha Casa Minha Vida" - e que, por fato de serviço - vícios construtivos - foram desalojados de seus imóveis, visto que foram interditados pela Defesa Civil, por colocar em risco suas vidas e suas integridades físicas.

A constitucionalização do Direito Civil impõe que a responsabilidade civil seja olhada segundo os “novos” princípios da reparação integral, da solidariedade social, da precaução e, principalmente, o da dignidade humana.

Nestes novos tempos, como bem diz CAITLIN SAMPAIO MULHOLLAND:

(...) A vítima passa a ocupar lugar de destaque no ordenamento jurídico, sendo certo que a reparação dos danos causados a ela são prioridade, deixando-se de lado outra faceta da responsabilidade civil que seria a "punição" do agente causado do dano. Não importa de quem partiu a conduta, verdadeiramente, pois o objetivo é reparar o dano sofrido e não punir o dano causado.

(A Responsabilidade Civil Por Presunção de Causalidade. Rio de Janeiro: G/Z Editora, 2010, p. 221 - sem destaque no original)

O Código Civil, no art. 421-A, *caput*, III, inserido pela Lei de Direitos da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), assim estabelece:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

A visão simplista de que a CAIXA não era responsável pelo empreendimento e que, portanto, não estaria obrigada a se realinhar à nova e lamentável conjuntura fática imposta aos CONSUMIDORES – frise-se que perderam seus lares e ainda teriam que custear um financiamento imobiliário, para além dos gastos decorrentes desse incidente – não merece prevalecer.

Nas relações contratuais, especialmente naquelas envolvendo relação de consumo e, mais ainda, as que envolvem o fornecimento de serviços bancários, em

que se destaca a vulnerabilidade do consumidor, imperam os deveres de uma boa-fé alargada, para a qual não basta o cuidar de si, mas também cuidar dos “interesses do outro”.

Conforme lição de CLÁUDIA LIMA MARQUES:

(...)

*Quanto ao **dever anexo de cuidado** (Schutzpflicht), como mencionamos anteriormente, é este uma obrigação acessória no cumprimento do contrato que tem um **fim duplo: de preservar, de um lado, o contratante, de danos à sua integridade pessoal (moral ou física); e, de outro, a integridade de seu patrimônio.** Este dever encontra-se hoje bastante valorizado. uma vez que a possibilidade de participar e ter acesso ao mundo do consumo, isto é, ser um homo economicus e desenvolver uma “personalidade econômica” ou um patrimônio, é considerada um valor em si mesmo nos tempos atuais.*

(Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 6ª ed. São Paulo: RT, 2011, p. 1.135/1.136 - sem destaque no original)

Não se discute aqui a responsabilidade pela reparação material dos imóveis. Obviamente, não é esta a pretensão da DPU com a presente ação civil pública e, sim, a revisão dos contratos de financiamento, diante do desastroso fato de serviço.

Há uma clara correlação entre a obtenção do crédito da CAIXA e a aquisição dos imóveis que, aliás, são garantidores da dívida, a ensejar o compartilhamento dos ônus entre os envolvidos na cadeia de fornecimento.

Nesse sentido, é a lição de BRUNO MIRAGEM:

(...)

*No que se refere à **solidariedade dos fornecedores de serviços, é interessante observar que a responsabilidade objetiva fixada no artigo 14, 'caput', do CDC, abrange não apenas o fornecedor direto como, segundo jurisprudência contemporânea nas Cortes brasileiras, também o organizador da cadeia de fornecimento, ou mesmo o locador da área em que se desenvolvia a atividade, em razão do fato de que se **aproveitava economicamente da atração do público para o seu empreendimento, ainda que não configurem como prestadores diretos do serviço defeituoso.*****

(Curso de Direito do Consumidor, 5ª ed., São Paulo, 2014: Revista dos Tribunais, p. 572/573 - sem destaque no original)

Não se desconhece a jurisprudência desta Corte Superior que afasta a responsabilidade da instituição financeira pela reparação dos danos materiais decorrentes dos vícios construtivos quando atua como mero agente financiador dos imóveis.

Confira-se:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 284/STF. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O MATERIAL PUBLICITÁRIO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. RESPONSABILIDADE AFASTADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não sendo notória a divergência, e se, nas razões de recurso especial, é apontada a lei sem a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

2. A jurisprudência desta Corte Superior vem reconhecendo a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios construtivos e atraso na entrega de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida quando sua atuação extrapola a de mero agente financeiro do contrato.

3. No caso, o Tribunal de origem concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou como mero agente financeiro, afastando sua responsabilidade quanto à alegada publicidade enganosa, de modo que a revisão da matéria demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via do recurso especial e atrai a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 1.876.042/SE, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 18/12/2025)

Todavia, como dito, a pretensão é de revisão contratual, em razão dos CONSUMIDORES estarem privados de desfrutar de seus bens, sem nenhum respaldo por parte da CONSTRUTORA e outros, tendo que manter seus compromissos com o financiamento imobiliário somados aos gastos extraordinários com moradia e mudança, apesar de vitimados pelo funesto fato de serviço.

Embora a CAIXA não seja responsável pelo empreendimento, foi a responsável pela concessão do crédito que permitiu a sua aquisição das unidades, valoradas em R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) cada uma, ou seja, imóveis destinados à população de baixa ou baixíssima renda (FAIXA 1), conforme se extrai da inicial (e-STJ, fl. 2) - por meio do "Programa Minha Casa Minha Vida" - vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, no intuito de assegurar o direito constitucional à moradia para a parcela mais vulnerável da população.

Não se trata de um modelo clássico de contrato de financiamento imobiliário, mas de efetiva política pública em favor de pessoas em situação de vulnerabilidade, a autorizar o compartilhamento das consequências decorrentes do fato danoso.

Nessa linha, o art. 1º da Lei n. 14.620/23 estabelece que:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os [arts. 3º](#) e [6º da Constituição Federal](#).

ROBERTO MAIA FILHO leciona:

(...) não consagrou a Carta Magna o denominado "capitalismo selvagem". Ao contrário. Prova disto está no seu artigo 3º, inciso III, que insculpiu como objetivo fundamental da nação a erradicação da pobreza e da marginalização, bem como a redução das desigualdades sociais e regionais.

Assim sendo, não se pode, no Brasil, desumanizar o capitalismo, ou defendê-lo irrestritamente, sem a observância de valor maior, a dignidade da pessoa humana, conforme bem estudado na magistral obra dos professores Wagner Malera e Ricardo Sayeg.

Tampouco se deve privatizar os lucros e socializar os prejuízos, o que, embora seja o melhor dos mundos para qualquer empreendedor, resulta catastrófico para toda a nação e viola os mais básicos princípios gerais de direito e de justiça.

Dentro dessa linha de raciocínio, existe manifesta negligência (omissão culposa) de quem lucra emprestando valores monetários sem atentar para o destino de tais recursos.

(Responsabilidade Civil Bancária, São Paulo: Quartier Latin, 2012, p. 674/675 - sem destaque no original)

Em complemento, REYNALDO SOARES DA FONSECA e RAFAEL CAMPOS SOARES DA FONSECA anotam que:

(...)

Sob uma perspectiva jurídica, o princípio da fraternidade é importante para a construção de políticas públicas por, pelo menos três motivos. Primeiro, promove a igualdade e a justiça social, afinal o princípio da fraternidade se baseia na ideia de que todos os seres humanos são iguais e devem ser tratados com respeito e dignidade, independentemente de sua raça, religião, origem social ou qualquer outra condição. Isso significa que as políticas públicas devem ser elaboradas de forma a promover a igualdade e a justiça social, garantindo que todos os cidadãos tenham as mesmas oportunidades de desenvolvimento. Segundo, favorece a inclusão social, uma vez que o princípio da fraternidade busca promover a solidariedade e a cooperação entre os indivíduos e a sociedade. Quer-se dizer que as políticas públicas devem ser elaboradas de forma

a atender às necessidades de todos os cidadãos, incluindo os mais vulneráveis e excluídos. Terceiro, contribui para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária, pois o princípio da fraternidade é um princípio essencial para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária. Ele busca promover a solidariedade e a cooperação entre os indivíduos e a sociedade, para que todos possam viver com dignidade e respeito.

(As políticas pública no direito constitucional fraterno: Estudos em homenagem à Min. Laurita Vaz, 1ª ed., Belo Horizonte, São Paulo: D'Plácido, 2023, p. 105/106 - sem destaque no original)

Assim, diante de uma modificação fática tão drástica, que impôs a retirada involuntária de inúmeras famílias de seus lares, com a interdição de seus imóveis, o princípio da fraternidade é basilar na regulação da relação jurídica das partes.

A manutenção da execução dos contratos de mútuo tal como pactuados originalmente, considerando seu objetivo – assegurar a moradia digna e a qualidade de vida a população vulnerável –, certamente destoaria do escopo da norma.

A instituição financeira está intimamente ligada a cadeia de fornecimento e às consequências decorrentes dos vícios construtivos que tornaram imprestáveis os bens e que impôs excessiva onerosidade aos CONSUMIDORES, privados de seu uso e cobrados a arcar com o financiamento imobiliário dali advindo.

Aliás, parece intuitivo que a CAIXA só dá financiamento a obras que acompanhou e sabe seguras.

Neste ponto, constou do aresto recorrido que, *diante da aquisição de imóvel pronto (em que a vistoria da CEF se limita a analisar a viabilidade da unidade habitacional como garantia pela dívida, com a identificação ou não de **vícios aparentes**)* (com destaque no original - e-STJ, fl. 1.181), salta aos olhos que a intenção da CAIXA seja apenas conferir valoração econômica aos imóveis que são objeto do financiamento pelo PMCMV, notadamente diante de sua finalidade, repise-se, promover moradia digna a população de baixa renda.

Ademais, o acórdão federal consignou que a CAIXA concordou com a suspensão da execução contratual, ainda que temporariamente, enquanto pendente o saneamento dos danos pela CONSTRUTORA e outros.

Contudo, diante do não cumprimento do cronograma de reformas por aqueles, a CAIXA acabou retomando as cobranças extrajudiciais contra os mutuários (e-STJ, fl. 1.182).

Preferiu deixar de lado seu dever de acompanhar as reparações.

Todavia, os CONSUMIDORES não podem ser vítimas do livre arbítrio, para não dizer descaso, da CAIXA acerca da escolha do melhor momento para suspender ou para retornar com as execuções contratuais, especialmente quando a situação fática permanece sem solução.

Sob esse enfoque, há que se prestigiar a função social do contrato e a boa-fé objetiva, a impedir o comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) da CAIXA, diante da legítima expectativa dos CONSUMIDORES na suspensão das cobranças dos mútuos, enquanto não resolvidos os problemas estruturais dos imóveis financiados.

O exercício da autonomia privada impõe intenso respeito à condição da contraparte, de modo que não é dado simplesmente uma mudança de perspectiva, fraudando a legítima confiança e as legítimas expectativas emanadas do negócio jurídico.

E quando a liberdade contratual desbordar dos limites impostos pela função social do contrato, será possível intervir para reconduzi-la de volta aos seus trilhos legais.

É o que dispõem os arts. 421, *caput*, parágrafo único, e 422 do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Como leciona ANDERSON SCHREIBER:

(...)

O nemo potest venire contra factum proprium representa, desta forma, instrumento de proteção a razoáveis expectativas alheias e de consideração dos interesses de todos aqueles sobre quem um comportamento de fato possa vir a repercutir. Neste sentido, o princípio de proibição ao comportamento contraditório insere-se no núcleo de uma reformulação da autonomia privada e vincula-se diretamente ao princípio constitucional da solidariedade social, que consiste em seu fundamento normativo mais elevado.

(Proibição de Comportamento Contraditório. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 285)

Na mesma linha de entendimento:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. PACTO ADJETO. MANEJO FLORESTAL. BOA-FÉ OBJETIVA. ART. 422 DO CC/02. DEVERES ANEXOS. COOPERAÇÃO E LEALDADE. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. DESCUMPRIMENTO CONFIGURADO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESOLUÇÃO. FACULDADE DO CONTRATANTE. JULGAMENTO. CORRELAÇÃO COM O PEDIDO. AUSÊNCIA. DECISÃO EXTRA PETITA. DANOS MATERIAIS DEVIDOS.

1. Ação ajuizada em 25/9/2017. Recurso especial interposto em 16/6/2021. Autos conclusos ao Gabinete em 24/6/2021.

2. O propósito recursal consiste em definir se o reconhecimento de violação da boa-fé objetiva durante a execução de contrato de compra e venda de imóvel rural com pacto adjeto de arrendamento e exploração florestal enseja, nas circunstâncias dos autos, a resolução parcial da avença.

3. A boa-fé objetiva, prevista de forma expressa no art. 422 do Código Civil, impõe às partes da relação jurídica o dever de comportar-se de acordo com padrões éticos de confiança e de lealdade, de modo a permitir a concretização das legítimas expectativas que justificaram a celebração do contrato.

4. O ordenamento jurídico, nesse contexto, repele a prática de condutas contraditórias, impregnadas ou não de malícia ou torpeza, que importem em quebra da confiança legitimamente depositada na outra parte da relação contratual.

5. O descumprimento de deveres laterais, decorrentes da incidência do princípio da boa-fé, pode ensejar a resolução do contrato, se for capaz de comprometer o interesse do credor na utilidade da prestação. Doutrina.

6. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido está a merecer reforma, pois, a par de reconhecer o descumprimento culposos da avença em prejuízo dos recorrentes (violação da boa-fé objetiva), decidiu de forma desconectada com o pedido deduzido na inicial e impediu os recorrentes de exercerem a faculdade que lhes assegura expressamente a norma do art. 475 do CC (resolver o contrato).

7. Pedido de resolução parcial do contrato deferido, com condenação ao pagamento de reparação por danos materiais, cujo montante deve ser apurado em liquidação de sentença, por arbitramento. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp n. 1.944.616/MT, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 11/3/2022 - sem destaque no original)

A situação atrai, também, a aplicação dos arts. 6º, V, e 51, IV e § 1º, III, do CDC, *in verbis*:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

(...)

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

Sobre o tema, novamente, ensina BRUNO MIRAGEM:

A solução preconizada pelo CDC, neste caso, fundamenta-se na teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico, de matriz alemã, que tem por pressuposto considerar as circunstâncias negociais e de mercado que as partes tinham em consideração ao tempo da celebração do contrato.

(...) A quebra da base objetiva como causa de pretensão de revisão contratual deve ser considerada como tal apenas quando a perturbação da relação de equivalência das prestações é de tal magnitude a ponto de se concluir que tenha sido destruída em face do sentido originário do contrato de modo que não se possa mais considerá-lo como bilateral.

(Direito Bancário, 4ª ed., São Paulo: RT, 2023, p. 365/366 - sem destaque no original)

É fato, o objeto contratual, ao menos temporariamente, pereceu e assim permanece.

Os imóveis foram interditados, com determinação de desocupação involuntária dos CONSUMIDORES que se viram em uma situação extremamente penosa, tendo que arcar com os custos de um financiamento sobre um bem que não podem mais usufruir, nem sequer dispor, em razão de vícios construtivos que tornaram impossível a sua utilização, além das despesas com aluguéis e mudanças.

Agrava ainda mais a situação, o fato de ter sido negado o seguro habitacional obrigatório, contratado perante a CAIXA, por não abarcar a situação, conforme se extrai da sentença (e-STJ, fl. 1.064).

A função social do contrato se assenta em duas bases sólidas: uma realista porque se apóia em fatos empiricamente observados na vida social; socialista, porque busca preservar a coerência dos elementos sociais.

Daí porque é possível dizer que *toda regra jurídica imposta aos homens não se baseia no respeito e na proteção do direito individual, que não existe, e de uma manifestação de vontade individual, que por si mesma não produz efeito social algum, mas na solidariedade da estrutura social*, como observam ARAKEN DE ASSIS, RONALDO ALVES DE ANDRADE e FRANCISCO GLAUBER PESSOA ALVES (**Comentários ao Código Civil Brasileiro**, vol. V, Rio de Janeiro: Forense/Fadisp, 2007, p. 83).

Aliás, nessa toada seguem os enunciados 23 e 22 da I Jornada de Direito Civil desta Corte Superior:

Enunciado 23: A função social do contrato, prevista no CC 421, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana.

Enunciado 22: A função social do contrato, prevista no CC 421, constitui cláusula geral, que reforça o princípio da conservação do contrato, assegurando trocas úteis e justas.

Inegável, portanto, que o fato de serviço – vícios construtivos – ainda que decorrentes de conduta atribuída à CONSTRUTORA e outros, acarretaram o desequilíbrio da relação contratual estabelecida entre a CAIXA e os CONSUMIDORES, impondo-lhes onerosidade excessiva, pois estão sendo compelidos a arcar com o financiamento sobre um bem imprestável ao uso a que se destina e por circunstância completamente alheia à vontade deles.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO.

- 1. O relator está autorizado a decidir monocraticamente recurso especial, pois eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado em agravo regimental.*
- 2. "Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei n.º 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao*

preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes."

(REsp 1566231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016).

3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva).

4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.543.466/SC, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 27/6/2017, DJe de 3/8/2017 - sem destaque no original)

Necessário o reequilíbrio da relação jurídica, com a revisão judicial dos contratos, na espécie, a fim de que sejam suspensas as cobranças extrajudiciais e suas consequências, bem como com a retiradas das restrições dos nomes dos CONSUMIDORES dos cadastros de inadimplentes e devida reparação moral dali decorrente, enquanto perdurar a interdição dos imóveis, conforme bem delineado na sentença (e-STJ, fl. 1.068).

(2.2) Da mora

A sentença de primeiro grau, corretamente, reconheceu a inexistência de fato ou omissão imputável aos CONSUMIDORES, à luz do art. 396, do CC. Veja-se:

(...)

Mora é o retardamento culposo no cumprimento da obrigação, por consequência o inadimplemento por caso fortuito ou força maior não constitui o devedor em mora.

É como determina o Código Civil de 2002: "Art. 396. Não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora."

44. Assim sendo, não cabe constituir os mutuários em mora, pois o inadimplemento das obrigações contratuais firmadas se deu por motivo de caso fortuito, no qual a Defesa Civil interditou o conjunto habitacional, o que deixou os habitantes precisando arcar com despesas extraordinárias, como o aluguel de novo domicílio, fatos completamente imprevisíveis e dificilmente contornáveis pelo devedor, pois - como já mencionado - existe proibição de que permaneçam nos imóveis. Por isso, não há mora dos mutuários desde a interdição dos imóveis, não cabendo incidência de encargos dela decorrentes.

45. Diante de tal cenário, pelos fatos exposto, conclui-se que os encargos decorrentes do descumprimento do contrato não podem ser impostos aos autores.

46. Conseqüentemente, entendo pela exclusão do nome dos mutuários dos cadastros restritivos de crédito; suspensão do débito, a partir da interdição; suspensão da consolidação da propriedade em razão do débito, por conseqüência suspensão de designação de leilões extrajudiciais até eventual superação dos defeitos/vícios de construção.

(...)

(e-STJ, fl. 1.067):

Segundo ensinamentos de SÍLVIO DE SALVO VENOSA, o *simples retardamento no cumprimento da obrigação, portanto, não implicará reconhecimento de mora. Nosso direito é expresso no requisito culpa. Não há dúvida quanto a isso (Direito Civil, São Paulo: Atlas, 2005, p. 340).*

Não é outra a orientação desta Corte Superior, de há muito, conforme lição do saudoso Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, *não há mora do devedor quando inexistente culpa sua, elemento exigido pelo art. 963 do CC [art. 396, CC] para sua caracterização. Inexistindo mora, descabe condenar em juros moratórios e em multa (STJ, REsp n. 82560-SP, j. 11/3/1996).*

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEVANTAMENTO INDEVIDO. LESÃO. CIÊNCIA. CÁLCULO DA CONTADORIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. DEVOLUÇÃO DE VALORES. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ART. 396 DO CÓDIGO CIVIL. EXIGIBILIDADE DE PRESTAÇÃO. INEXECUÇÃO CULPOSA. PARCIAL PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

3. **"Para caracterização ou permanência em mora, é necessário que haja exigibilidade da prestação e inexecução culposa"** (AgInt no AREsp 1436079/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 31/5/2019).

4. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.582.243/RS, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe de 12/8/2021 - sem destaque no original)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SUSPENSÃO DO PROCESSO POR ÓBITO DO EXEQUENTE. DEMORA NA HABILITAÇÃO DOS SUCESSORES. PRESCRIÇÃO . NÃO OCORRÊNCIA. CABIMENTO DE JUROS DE MORA. MATÉRIA NÃO EXAMINADA PELO TRIBUNAL A QUO. PREQUESTIONAMENTO FICTO . AUSÊNCIA DE CULPA DO DEVEDOR. JUROS DE MORA INDEVIDOS.

(...)

III - O devedor somente estará em mora quando for culpado pelo atraso no adimplemento da obrigação, conforme dispõe o art. 396 do Código Civil. Na hipótese dos autos, verifica-se que a autarquia não contribuiu para a demora no período entre a paralisação do processo e a habilitação dos sucessores do exequente falecido, não devendo assim ser punido pela demora na referida habilitação.

IV - Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1639788 CE, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 15/12/2016, Segunda Turma, DJe 19/12/2016 - sem destaque no original)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DEPÓSITO JUDICIAL DO MONTANTE DA CONDENAÇÃO PARA OFERECIMENTO DE IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA SOBRE A QUANTIA DEPOSITADA, APÓS O REGULAR DEPÓSITO À DISPOSIÇÃO DO JUÍZO. DESCABIMENTO. SEM CARACTERIZAÇÃO OU PERMANÊNCIA EM MORA, NÃO CABE IMPOSIÇÃO DE JUROS DE MORA. DEPÓSITO JUDICIAL DEVE SER ATUALIZADO, PELO BANCO DEPOSITÁRIO, SEM INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA, CONFORME DISPOSIÇÕES LEGAIS DE REGÊNCIA, LICITAÇÕES OU CONVÊNIOS PROCEDIDOS PELOS TRIBUNAIS, OU MESMO PRÉVIA ACEITAÇÃO.

1. O art. 396 do CC estabelece que, não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora. Dessarte, para caracterização ou permanência em mora, é necessário que haja exigibilidade da prestação e inexecução culposa, vale dizer, "retardamento injustificado da parte de algum dos sujeitos da relação obrigacional", compreendendo os juros moratórios "pena imposta ao devedor em atraso com o cumprimento da obrigação" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: teoria geral das obrigações. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 119 e 291).

(...)

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.169.179/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 3/3/2015, DJe de 31/3/2015 - sem destaque no original)

Evidente a inexistência de culpa dos devedores no atraso do pagamento das parcelas avençadas. O acórdão recorrido foi bastante claro no sentido de que a *empresa pública informou ter realizado a inibição temporária das restrições e a suspensão temporária dos processos de retomada* (e-STJ, fl. 1.182).

Contudo, a situação fática ainda não sofreu alteração!

Diante de tais circunstâncias, não se pode concluir que o inadimplemento dos CONSUMIDORES decorreu de culpa deles, ao contrário, infundiram neles essa crença de que haveria a suspensão das cobranças.

Todavia, em momento posterior, a CAIXA, unilateralmente, decidiu retomar as execuções contratuais, com a mera justificativa de que *para a continuidade dessa análise, necessitamos que a construtora GWX nos apresente o Cronograma de Reformas que serão realizadas no Residencial PORTO SEGURO* e que não foi cumprido por CONSTRUTORA e outros (e-STJ, fl. 1.182).

Ora, os CONSUMIDORES ficaram sem os seus lares, sem a resolução dos danos pela CONSTRUTORA e outros, e acreditando na possibilidade de não serem cobrados pela CAIXA, dada a excepcionalidade da situação.

Entretanto, apesar de toda essa intempérie, foram novamente cobrados pela CAIXA, como se a situação contratual estivesse em sua perfeita ordem e normalidade.

Desse modo, não havendo culpa dos CONSUMIDORES, devem ser afastados os encargos moratórios e a própria exigência das parcelas mensais, com a devida reparação por danos morais *porquanto presumido o abalo à honra, à imagem e à dignidade da pessoa* (AREsp n. 2.976.037/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025).

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos especiais, para cassar o acórdão recorrido e restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau, inclusive, quanto aos ônus sucumbenciais lá arbitrados (e-STJ, fl. 1.068).

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0461511-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.116.861 / AL

Números Origem: 08067130820184058000 8067130820184058000

PAUTA: 14/04/2026

JULGADO: 12/05/2026

RelatorExmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : HUMBERTO BARRETTO URQUIZA - PE019930
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES. : WILKER GABRIEL CAVALCANTE DE ARAUJO
INTERES. : MARIA LIDIANE DE OLIVEIRA RODRIGUES
INTERES. : GWX CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA - MICROEMPRESA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da
Habitação - Vícios de Construção

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. LUIZ GUILHERME PENNACCHI DELLORE, pela RECORRIDA: CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na
sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro e o voto divergente da Sra. Ministra
Nancy Andrighi, a TERCEIRA TURMA, por maioria, deu parcial provimento aos recursos
especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Vencida a Sra. Ministra Nancy
Andrighi, que negava provimento. Os Srs. Ministros Daniela Teixeira (Presidente),
Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

C5422124855<1128584164@ 2023/0461511-0 - REsp 2116861