



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2723395 - SP(2024/0308393-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SILVIA CASSIANO
ADVOGADO : DONIZETE FRANCISCO DE SOUZA JÚNIOR - SP423844
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO; CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO POR TERCEIRO SEM ANUÊNCIA DO CREDOR. INAPLICABILIDADE DO ART. 304 DO CC DIANTE DE ÓBICES PROCESSUAIS E REGRA DE ANUÊNCIA DO CREDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por ausência de demonstração de similitude fática com os paradigmas, decisão mantida.
2. A controvérsia versa sobre ação declaratória c/c consignação em pagamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, em que se pretende quitação por terceiro de parcelas de financiamento de imóvel da CDHU sem anuência da credora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido.
4. A Corte de origem manteve a sentença e desproveu a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o art. 304 do CC autoriza o terceiro interessado a quitar parcelas em atraso para extinguir a dívida independentemente da validade do contrato de gaveta; e (ii) saber se há similitude fática suficiente para configurar dissídio jurisprudencial com os REsp n. 61.619/RS, REsp n. 35.491/RS e REsp n. 100.347/SC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão demanda reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais acerca da ausência de anuência da CDHU e da celebração da cessão antes do prazo legal, o que afasta a aplicação do art. 304 do CC na via especial.
7. Aplica-se o entendimento repetitivo do STJ de que, em cessão de direitos sobre imóvel financiado no SFH realizada após 25/10/1996, a anuência da instituição

financiadora é indispensável para legitimidade ativa, o que reforça a improcedência da pretensão.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da CF, por ausência de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame de provas e cláusulas contratuais, inviabilizando a aplicação do art. 304 do CC na via especial. 2. Aplica-se o entendimento de que, nas cessões no SFH realizadas após 25/10/1996, a anuência da instituição financeira é indispensável para a legitimidade ativa do cessionário. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF diante da ausência de similitude fática.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a, c*; CC, art. 304; CPC, art. 85, § 11, § 2º; Lei n. 12.276/2006, art. 1º; Decreto n. 51.241/2006, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STJ, REsp n. 1.150.429/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Corte Especial, julgados em 25/4/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 2.222.061/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2723395 - SP (2024/0308393-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SILVIA CASSIANO
ADVOGADO : DONIZETE FRANCISCO DE SOUZA JÚNIOR - SP423844
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO; CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO POR TERCEIRO SEM ANUÊNCIA DO CREDOR. INAPLICABILIDADE DO ART. 304 DO CC DIANTE DE ÓBICES PROCESSUAIS E REGRA DE ANUÊNCIA DO CREDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por ausência de demonstração de similitude fática com os paradigmas, decisão mantida.
2. A controvérsia versa sobre ação declaratória c/c consignação em pagamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, em que se pretende quitação por terceiro de parcelas de financiamento de imóvel da CDHU sem anuência da credora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido.
4. A Corte de origem manteve a sentença e desproveu a apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o art. 304 do CC autoriza o terceiro interessado a quitar parcelas em atraso para extinguir a dívida independentemente da validade do contrato de gaveta; e (ii) saber se há similitude fática suficiente para configurar dissídio jurisprudencial com os REsp n. 61.619/RS, REsp n. 35.491/RS e REsp n. 100.347/SC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão demanda reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais acerca da ausência de anuência da CDHU e da celebração da cessão antes do prazo legal, o que afasta a aplicação do art. 304 do CC na via especial.

7. Aplica-se o entendimento repetitivo do STJ de que, em cessão de direitos sobre imóvel financiado no SFH realizada após 25/10/1996, a anuência da instituição financiadora é indispensável para legitimidade ativa, o que reforça a improcedência da pretensão.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da CF, por ausência de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame de provas e cláusulas contratuais, inviabilizando a aplicação do art. 304 do CC na via especial. 2. Aplica-se o entendimento de que, nas cessões no SFH realizadas após 25/10/1996, a anuência da instituição financeira é indispensável para a legitimidade ativa do cessionário. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF diante da ausência de similitude fática.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*, *c*; CC, art. 304; CPC, art. 85, § 11, § 2º; Lei n. 12.276/2006, art. 1º; Decreto n. 51.241/2006, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STJ, REsp n. 1.150.429/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Corte Especial, julgados em 25/4/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 2.222.061/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SILVIA CASSIANO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na incidência da Súmula n. 7 do STJ, bem como por não ter sido demonstrada a similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma.

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo em apelação nos autos de ação declaratória c/c consignação em pagamento.

O julgado foi assim ementado (fl. 283):

APELAÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO
Sistema Financeiro da Habitação Autora que adquiriu o imóvel da originária compradora, sem ciência e anuência da CDHU, e que pretende quitar as prestações
Sentença de improcedência Insurgência da autora Descabimento Requisitos para a alienação do bem não preenchidos Sentença mantida RECURSO DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do seguintes artigo:

a) 304, do Código Civil, porque o terceiro interessado pode quitar as parcelas em atraso para extinguir a dívida independentemente da legalidade do contrato de gaveta, visto que a discussão sobre a validade da alienação deve ocorrer em ação própria, e requer o reconhecimento do direito de consignar e quitar para evitar a praça do imóvel.

Sustenta que o Tribunal de origem ao decidir que a ausência de anuência da CDHU e a irregularidade do contrato de gaveta impedem o pagamento por terceiro divergiu do entendimento dos REsp n. 61.619/RS, REsp n. 35.491/RS e REsp n. 100.347/SC.

Requer o provimento do recurso, para reforma do acórdão recorrido, para que se reconheça o direito da terceira interessada de quitar as parcelas em atraso do financiamento e se determine à recorrida a apresentação da planilha de cálculos para quitação do débito.

Contrarrazões às fls. 302-307.

É o relatório.

VOTO

I – Art. 304, do CC e do dissídio jurisprudencial

A agravante sustenta que o terceiro interessado pode quitar as parcelas em atraso para extinguir a dívida independentemente da legalidade do contrato de

gaveta, visto que a discussão sobre a validade da alienação deve ocorrer em ação própria, e requer o reconhecimento do direito de consignar e quitar para evitar a praça do imóvel.

O Tribunal de origem assim decidiu (fl. 284):

A 'negociação' havida entre Regina e a autora não preencheu os requisitos para a alienação do imóvel da CDHU, que sequer fez parte da suposta cessão de direitos, não havendo, portanto, a sua anuência, o que era obrigatório. Além disso, o tal contrato de gaveta foi firmado antes do prazo de dois anos do pagamento das parcelas devidas e, por fim, conforme a requerida ressaltou em suas contrarrazões. “não pode ser compelida a aceitar a alteração da forma de pagamento pactuada, uma vez que o credor não é obrigado a aceitar a prestação de maneira diversa da pactuada, muito menos de contrato já rescindido”. Assim, em que pese o inconformismo da autora, a improcedência da ação realmente é medida de rigor, devendo ser mantida a sentença por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Cediço que, por força de se tratar de contrato de gaveta, há regra expressa na lei de que todas as cessões dependem de autorização, no caso da CDHU, sendo os contratos personalíssimos e intransferíveis, por forçada qualidade pessoal do mutuário para a concessão do referido benefício

Sobre os requisitos para alienação de imóvel da CDHU, o artigo 1º da Lei Estadual nº 12.276/2006 autoriza o mutuário a transferir o bem sem que implique violação do contrato de financiamento existente apenas após 2 (dois) anos do pagamento das parcelas devidas, bem como o artigo 3º do Decreto nº 51.241/06 exige a anuência prévia da CDHU.

O Tribunal de origem mencionou que o contrato de gaveta foi firmado antes do prazo de dois anos do pagamento das parcelas devidas e sem anuência do credor.

Nesta senda, houve manifesta ilegalidade do pretendido pela parte agravante porquanto o pacto firmado entre o adquirente originário e a CDHU cuida-

se de instrumento personalíssimo, em que o ente financeiro examinou a situação pessoal do mutuário, e lhe aprovou o financiamento para o imóvel.

Desse modo, a pretensa questão federal submetida a esta Corte não tem como ser aqui aferida, porquanto chegar a uma conclusão contrária demanda o reexame das mesmas provas produzidas, fazendo um verdadeiro rejuízo da causa, como se o STJ fosse uma terceira instância revisora e o especial pudesse ser transmutado em uma apelação da apelação.

Dessa maneira, a controvérsia foi solvida sob premissas fáticas, inviáveis de reexame no especial, como é cediço, aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

Desse modo, inevitavelmente, para rever tais conclusões, seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, de acordo com orientação do Superior Tribunal de Justiça, na cessão de direitos sobre imóvel financiado no âmbito do SFH firmada após 25/10/1996, a concordância da instituição financeira é indispensável para que o cessionário adquira legitimidade ativa.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. REPETITIVO. RITO DO ART. 543-C DO CPC. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO DE CONTRATO DE MÚTUO. LEI Nº 10.150/2000. REQUISITOS.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: 1.1 Tratando-se de contrato de mútuo para aquisição de imóvel garantido pelo FCVS, avençado até 25/10/96 e transferido sem a interveniência da instituição financeira, o cessionário possui legitimidade para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos. 1.2 Na hipótese de contrato originário de mútuo sem cobertura do FCVS, celebrado até 25/10/96, transferido sem a anuência do agente financiador e fora das

condições estabelecidas pela Lei nº 10.150/2000, o cessionário não tem legitimidade ativa para ajuizar ação postulando a revisão do respectivo contrato. 1.3 No caso de cessão de direitos sobre imóvel financiado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação realizada após 25/10/1996, a anuência da instituição financeira mutuante é indispensável para que o cessionário adquira legitimidade ativa para requerer revisão das condições ajustadas, tanto para os contratos garantidos pelo FCVS como para aqueles sem referida cobertura.

2. Aplicação ao caso concreto: 2.1. Recurso especial parcialmente conhecido e nessa parte provido. Acórdão sujeito ao regime do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução STJ nº 8/2008. (REsp n. 1.150.429/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Corte Especial, julgado em 25/4/2013, DJe de 10/5/2013.)

Ademais, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRETENSÃO DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. MINORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE DO VALOR FIXADO. REEXAME. INVIABILIDADE.

1. Inexistente a alegada ofensa a art. 1.022 do CPC, uma vez que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. O acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

2. Afastar as conclusões do acórdão no tocante à legitimidade passiva da agravante e à presença dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ, e impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. O Tribunal de origem manteve o valor da compensação pelos danos morais em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), levando em consideração as peculiaridades fáticas do caso, sobretudo a gravidade da conduta e a extensão do dano.

4. Alterar o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias, a título de compensação por danos morais, só é possível quando o referido montante tiver sido fixado em patamar irrisório ou excessivo, o que não ocorreu no caso dos autos. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.222.061/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.)

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.723.395 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0308393-5

Número de Origem:
10037454220218260484

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : SILVIA CASSIANO

ADVOGADO : DONIZETE FRANCISCO DE SOUZA JÚNIOR - SP423844

AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO
ESTADO DE SAO PAULO - CDHU

ADVOGADA : FRANCIANE GAMBERO - SP218958

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026