



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2166410 - RJ(2024/0320816-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BRUNA MELO DOS SANTOS DUQUE ESTRADA
ADVOGADO : RAPHAEL ALMEIDA ARAUJO - RJ184649
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
RECORRIDO : ERIKA RODRIGUES JORDAO
RECORRIDO : VITOR ESTEVES DUARTE
ADVOGADO : MARIANA MACEDO PINHEIRO LOPES - RJ137139
RECORRIDO : PATRIMONIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : SIDNEY DO ESPIRITO SANTO JUNIOR - RJ082800

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE HABITE-SE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF, POR ANALOGIA. LEI 9.514/1997. ATUAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO COMO MERA CREDORA FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE AFASTADA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE FATOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). INAPLICABILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve a validade do contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária e afastou a responsabilidade do agente financeiro pela regularização do imóvel e pela exigência de habite-se.

2. A alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica, sem indicação objetiva de omissão, contradição ou obscuridade, atraindo a Súmula 284/STF por analogia. O julgador não precisa rebater, um a um, os argumentos quando encontra motivação suficiente para decidir.

3. A Lei nº 9.514/1997 não é contrariada quando o agente financeiro atua apenas como credora fiduciária, sem cláusula que lhe atribua deveres de regularização do imóvel. A separação entre compra e

venda e financiamento é respeitada, e a revisão do acórdão demanda interpretação contratual e reexame de provas, vedados pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. O prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC não se aplica quando não há omissão a ser suprida pelos embargos de declaração, pois as questões essenciais foram enfrentadas de modo suficiente.

5. Não há cerceamento de defesa quando não se identifica indeferimento específico de provas com demonstração de prejuízo processual.

6. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2166410 - RJ (2024/0320816-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BRUNA MELO DOS SANTOS DUQUE ESTRADA
ADVOGADO : RAPHAEL ALMEIDA ARAUJO - RJ184649
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
RECORRIDO : ERIKA RODRIGUES JORDAO
RECORRIDO : VITOR ESTEVES DUARTE
ADVOGADO : MARIANA MACEDO PINHEIRO LOPES - RJ137139
RECORRIDO : PATRIMONIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : SIDNEY DO ESPIRITO SANTO JUNIOR - RJ082800

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE HABITE-SE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF, POR ANALOGIA. LEI 9.514/1997. ATUAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO COMO MERA CREDORA FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE AFASTADA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE FATOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). INAPLICABILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve a validade do contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária e afastou a responsabilidade do agente financeiro pela regularização do imóvel e pela exigência de habite-se.

2. A alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica, sem indicação objetiva de omissão, contradição ou obscuridade, atraindo a Súmula 284/STF por analogia. O julgador não precisa rebater, um a um, os argumentos quando encontra motivação suficiente para decidir.

3. A Lei nº 9.514/1997 não é contrariada quando o agente financeiro atua apenas como credora fiduciária, sem cláusula que lhe atribua

deveres de regularização do imóvel. A separação entre compra e venda e financiamento é respeitada, e a revisão do acórdão demanda interpretação contratual e reexame de provas, vedados pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. O prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC não se aplica quando não há omissão a ser suprida pelos embargos de declaração, pois as questões essenciais foram enfrentadas de modo suficiente.

5. Não há cerceamento de defesa quando não se identifica indeferimento específico de provas com demonstração de prejuízo processual.

6. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BRUNA MELO DOS SANTOS DUQUE ESTRADA (BRUNA) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

APELAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS. AUSÊNCIA DE HABITE-SE. NÃO COMPROVADA A RESPONSABILIDADE DA CEF. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS EM FACE DA CEF. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL PARA JULGAR O PEDIDO DE DANO MORAL EM FACE DOS DEMAIS RÉUS. DESPROVIDO O RECURSO NO TOCANTE AOS PEDIDOS FORMULADOS EM FACE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1- Cinge-se a controvérsia dos autos quanto ao pedido de rescisão contratual do contrato de alienação fiduciária celebrado entre a apelante e a CEF, ante a falta de documentação (habite- se) relativa ao imóvel objeto do financiamento, bem como indenização por danos morais e materiais.

2- No caso dos autos, a apelante aduz que a CEF descurou de sua responsabilidade, uma vez que para a aprovação e transferência do crédito imprescindível a verificação da regularidade do bem dado em garantia, sobre o qual recairá a consolidação da propriedade, em caso de inadimplemento.

3- Pela leitura do contrato de mútuo, a conclusão é que a CEF atuava apenas como mero agente financeiro. Assim, considerando que a relação jurídica existente entre a apelante e a CEF restringiu-se à disponibilização de empréstimo em dinheiro para a aquisição de imóvel.

4- De fato, se observa que o contrato de mútuo celebrado com a Caixa Econômica Federal apresenta nítida natureza acessória ao negócio de

compra e venda, já que celebrado com o específico fim de integralizar a quantia exigida pelo vendedor do imóvel.

5- Ao compulsar o instrumento contratual, não se identifica qualquer responsabilidade da Caixa Econômica Federal no tocante à regularização do imóvel vendido nos órgãos públicos, já que inexistente qualquer relação jurídico-material entre a empresa pública e a apelante no que tange à compra propriamente dita do bem. Com efeito, não deve ser atribuída à instituição financeira responsabilidade por discussões relacionadas ao negócio jurídico celebrado entre comprador e vendedor de unidade residencial, que em nada repercutirão no mútuo exclusivamente contratado para complementar o valor de aquisição do bem – aquisição esta que, repise-se, não foi realizada com a CEF.

6- Vige em nosso ordenamento jurídico, em matéria contratual, o princípio da autonomia da vontade atrelado ao pacta sunt servanda, o que impede a rescisão contratual pelo Poder Judiciário quando inexistente descumprimento ou ilegalidade nas cláusulas avençadas.

7- Importa destacar que o contrato de alienação fiduciária foi devidamente registrado junto ao Cartório do Registro de Imóveis sem qualquer pendência.

8- A regularização de pendências anteriores ao contrato de compra e venda devem ser sanadas pelos próprios contratantes. Portanto, se o vendedor não providenciou a regularização do imóvel perante os órgãos públicos (habite-se), não há que se falar em responsabilização do agente financeiro.

9- Ao analisar toda a argumentação autoral, extrai-se que a apelante não logrou apontar a ausência dos requisitos subjetivos e formais de validade do contrato de mútuo imobiliário, bem como qualquer conduta da CEF a justificar o pagamento de indenização a título de danos morais. Improcedentes, portanto, os pedidos formulados em face da CEF.

10- Por outro lado, com relação aos pedidos formulados (pagamento de indenização por danos morais) e a causa de pedir da demanda em relação aos demais réus (vendedores), que teriam vendido o imóvel, objeto do contrato de promessa de compra e venda, sem certidão de “habite-se”, impõe-se a extinção do feito sem julgamento do mérito, ante o reconhecimento, de ofício, da incompetência da Justiça Federal em relação aos citados réus.

11- Apelação desprovida quanto aos pedidos formulados contra a CEF e extinto o feito sem julgamento do mérito, ante o reconhecimento, de ofício, da incompetência da Justiça Federal em relação aos réus Vitor Esteves Duarte, Erika Rodrigues Jordão e Patrimônio Rio Imobiliária. (e-STJ, fls. 577/578)

Os embargos de declaração de BRUNA foram rejeitados (e-STJ, fls. 639/640).

Nas razões do apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da CF, BRUNA apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, incisos IV e VI, do CPC, alegando omissão do

Colegiado quanto às teses capazes de infirmar o julgado, inclusive sobre a indevida aplicação de “causa madura”, o indeferimento de prova pericial e testemunhal e a necessidade de enfrentar precedentes invocados; **(2)** contrariedade à Lei nº 9.514/1997, sustentando que a ausência de habite-se e as condições irregulares do imóvel inviabilizam a manutenção do contrato de alienação fiduciária, impondo sua rescisão com restituição de valores; **(3)** aplicação do art. 1.025 do CPC (prequestionamento ficto), dada a persistente omissão apesar da oposição de embargos de declaração; **(4)** pedido de reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, para reconhecer a responsabilidade da CEF no financiamento de imóvel irregular; **(5)** *error in procedendo* e *error in judicando* pela falta de dilação probatória adequada.

Houve apresentação de contrarrazões pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, pugnando pela inadmissibilidade do especial, com argumentos de ausência de relevância (EC nº 125/2022), incidência das Súmulas 7 e 5/STJ e inexistência de contrariedade a lei federal, além de reafirmar a atuação como mero agente financeiro e a ilegitimidade para vícios do imóvel (e-STJ, fls. 683-692).

ERIKA RODRIGUES JORDAO e VITOR ESTEVES DUARTE (ERIKA e VITOR) também apresentaram suas contrarrazões, com preliminar de ausência de questionamento e defesa da manutenção do acórdão por seus fundamentos (e-STJ, fls. 696-700).

Finalmente, o outro recorrido, PATRIMÔNIO RIO IMOBILIÁRIA (PATRIMÔNIO RIO), também apresentou suas contrarrazões recursais, oportunidade em que invocou a falta de questionamento, ausência de violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, requerendo indeferimento de efeito suspensivo (e-STJ, fls. 702-708).

O apelo nobre foi admitido na origem (e-STJ, fl. 716).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Da ausência de negativa de prestação jurisdicional

A alegação de ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, trazida no recurso especial foi genérica, não tendo BRUNA apontado especificamente nenhum dos vícios do primeiro dispositivo legal e nem sequer demonstrado a deficiência da fundamentação, a ensejar a incidência da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, por analogia.

Atender a essas exigências seria fundamental para o conhecimento do recurso e a sua análise de mérito.

Nesse sentido, esta Corte já decidiu:

Processual civil. Recurso especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos. Violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (CPC). Deficiência de fundamentação. Alegação genérica. Súmula n. 284 do STF, por analogia. Cobrança pela fruição indevida do imóvel. Prescrição trienal. Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude do inadimplemento dos compradores.

2. Na alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC, cabe à parte explicitar os pontos omissos do acórdão relacionados à aplicação da lei para que se possa avaliar se a questão jurídica ou os fatos a ela relacionados seriam relevantes ao julgamento da causa. A inobservância à norma atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

3. A pretensão de indenização pela fruição indevida do imóvel submete-se ao prazo prescricional trienal, iniciando a sua contagem com o trânsito em julgado da decisão de resolução do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.180.160/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

Processo civil. Recurso especial. Agravo de instrumento. Ação de dissolução de sociedade c/c apuração de haveres. Competência absoluta. Organização judiciária interna. Matéria fática. Súmula n. 7 do STJ. Negativa de prestação jurisdicional. Não ocorrência. Alegação genérica. Súmula n. 284 do STF, por analogia. Ação de apuração de haveres. Reconvenção. Permitida. Código de Processo Civil de 2015. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Súmula n. 7 do STJ. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

1. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omissos, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

2. A competência interna dos Juízos dos Tribunais estaduais é matéria regulada por leis estaduais de organização judiciária e, em alguns casos, também pelos regimentos internos dos Tribunais. Portanto, não podem ser objeto de análise em recurso especial.

3. É permitida a reconvenção ou o pedido contraposto, para o fim de uma compensação entre os créditos do sócio de um lado e eventuais pretensões da sociedade de outro. Assim, no caso, cabe reconvenção sobre concorrência desleal na ação de dissolução parcial de sociedade c/c apuração de haveres, pois houve pedido de compensação nos termos do art. 602 do CPC de 2015.

4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode, em conformidade com os princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa. Precedentes. (AgInt no AREsp n. 2.760.074/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.159.511/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 7/4/2025)

Ademais, conforme entendimento pacífico desta Corte, o juiz não está obrigado a responder a todas as alegações dos litigantes quando já tiver encontrado motivo suficiente para fundamentar a sua decisão, não se confundindo decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação.

A propósito:

Processual civil. Agravo interno no agravo em recurso especial. Ação de obrigação de fazer c/c perdas e danos e devolução de quantia paga. Omissão e contradição. Ausência. Mero inconformismo. Responsabilidade por fato ou defeito do produto. Prazo prescricional. Súmula n. 568 do STJ. Propaganda enganosa. Configuração. Súmulas n. os 5 e 7, ambas do STJ. Pleito de compensação pela fruição do bem. Matéria não submetida no momento oportuno. Preclusão. Fundamento não atacado. Súmula n. 283 do STF. Decisão mantida por seus próprios fundamentos. Agravo interno não provido.

Não há falar em ofensa dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal estadual enfrenta todos os aspectos essenciais à resolução da causa, de forma ampla, clara e fundamentada. Ademais, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

1. Em se tratando de indenização por fato ou defeito do produto, incide o prazo prescricional de 5 anos e não o decadencial de 90 dias, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência do óbice contido na Súmula n. 568 do STJ.

2. Tendo o Tribunal estadual concluído que houve propaganda enganosa, rever tal conclusão demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão

recorrido acarreta o não conhecimento do recurso. Inteligência da Súmula n. 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.968.877/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025)

Portanto, não há falar em violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC.

(2) Da falta de contrariedade à Lei n. 9.514/1997 para afastar a rescisão da alienação fiduciária por ausência de habite-se

Não houve contrariedade à Lei n. 9.514/1997, o que afasta a pretensão de rescisão da alienação fiduciária.

Isso porque o acórdão recorrido fixou, de modo claro, que a Caixa Econômica Federal atuara apenas como agente financeiro, que o mútuo tinha natureza acessória à compra e venda e que não havia cláusula contratual atribuindo ao agente financeiro o dever de regularizar o imóvel.

A CEF, portanto, não agiu como executora de políticas públicas para moradia de pessoas de baixa renda, mas como mera credora fiduciária no contrato de financiamento para a realização da obra firmado entre as partes.

Ora, esse regime jurídico é próprio e peculiar inexistindo espaço nesta via do recurso especial para revisar o julgado, uma vez que incidem os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, há o seguinte julgado:

Civil. Processual civil. Agravo interno no agravo em recurso especial. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores. Formação de litisconsórcio passivo necessário com a CEF. Interpretação de cláusula contratual e reexame de matéria fática. Descabimento. Aplicação das Súmulas n.os 5 e 7 do STJ. Escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária. Mora da incorporadora. Resolução do contrato. Possibilidade. Precedentes. Súmula n. 568 do STJ. Decisão mantida. Agravo interno não provido.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda,

quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. No caso em apreço, o Tribunal estadual concluiu que a empresa pública agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, ou seja, como mera credora fiduciária, no contrato de financiamento para a realização da obra firmado com o ora recorrente. Desse modo, a revisão do julgado encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

3. Consoante precedentes das Turmas que integram a Segunda Seção, as disposições da Lei n. 9.514/1997, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de entregar a infraestrutura no prazo prometido. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.208.284/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023)

Ademais, o contrato de alienação fiduciária foi devidamente registrado, sem qualquer problema ou pendência. O habite-se somente passou a ser exigido nas operações da instituição a partir de 10/6/2016, ao passo que a contratação se deu em 2014, afastando a tese de invalidade da garantia por suposta irregularidade superveniente (e-STJ, fl. 634).

Ao invocar os arts. 586 e 591 do Código Civil, o julgado enfatizou a impossibilidade de rescindir mútuo feneratício com devolução de parcelas sem restituição do principal com juros, ausentes vícios subjetivos ou formais do contrato (e-STJ, fl. 635).

Esses fundamentos evidenciaram aplicação correta do regime da alienação fiduciária e a separação entre financiamento e compra e venda, tornando improcedente a pretensão de rescisão com restituição de valores.

(3) Do prequestionamento ficto

Não se aplicou, na hipótese, o art. 1.025 do CPC (prequestionamento ficto) porque não houve omissão.

A Corte apreciou as questões essenciais, rechaçando o uso dos embargos de declaração para rediscutir o mérito.

Nesse quadro, faltou o pressuposto fático de persistência de vício decisório que autoriza o prequestionamento ficto, pois o acórdão foi suficiente e fundamentado, enfrentando o núcleo das teses e estabilizando a compreensão jurídica adotada.

Esta Corte assim já decidiu:

Processual civil. Agravo em recurso especial. Ação de indenização. Danos ambientais. Atividade de pescador. Violação do art. 1.022 do CPC. Ausência. Inversão do ônus da prova. Condição de pescador. Ônus da prova do autor. Efetiva comprovação nos autos. Prequestionamento. Inexistência. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

1. A ausência de omissão, contradição ou obscuridade inviabiliza o reconhecimento de violação do art. 1.022 do CPC.

2. Embora seja admitida a inversão do ônus da prova em matéria ambiental, compete ao autor comprovar sua condição de pescador, porque a ele cabe a comprovação mínima do fato constitutivo do direito.

3. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento, admitindo-se o prequestionamento ficto na hipótese em que não sanada a omissão no julgamento de embargos de declaração e suscitada a ofensa ao art. 1.022 do CPC no recurso especial.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(AREsp n. 2.995.099/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025)

Portanto, também é descabida essa alegação formulada.

(4) Sobre a reavaliação jurídica dos fatos para impor responsabilidade à CEF

Essa pretensão desmerece prosperar porque não há cláusula que atribua à CEF a regularização do imóvel, o registro da garantia e a cronologia da exigência de habite-se.

Com isso, a responsabilidade da credora fiduciária foi afastada por inexistência de ilícito e por separação das esferas de compra e venda e financiamento.

Pretender recompor esse quadro mediante simples requalificação jurídica dos mesmos fatos incontroversos implicaria violação do limite cognitivo aplicável, o que o próprio voto rechaçou ao destacar o impedimento de revolvimento fático-probatório na instância extraordinária (e-STJ, fl. 635).

Ademais, as Súmulas 5 e 7 do STJ, respectivamente, impedem a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas.

(5) Não houve *error in procedendo* ou *in judicando* por falta de dilação probatória

Inexiste notícia de registro de vícios.

Ainda, os embargos de declaração estão bem fundamentados e revelam que os argumentos trazidos por BRUNA são descabidos e que servem para indevidamente rediscutir o mérito (e-STJ, fls. 639/640).

Também não se vê nas decisões tomadas o indeferimento específico de prova pericial ou testemunhal que tenha sido objeto de insurgência e decidido, nem demonstração de prejuízo processual.

Por conta disso, não há falar em *error in procedendo* ou *in judicando*.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ERIKA, VITOR, CEF e PATRIMÔNIO RIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.166.410 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0320816-9

Número de Origem:

50291520420214025101

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BRUNA MELO DOS SANTOS DUQUE ESTRADA

ADVOGADO : RAPHAEL ALMEIDA ARAUJO - RJ184649

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

RECORRIDO : ERIKA RODRIGUES JORDAO

RECORRIDO : VITOR ESTEVES DUARTE

ADVOGADO : MARIANA MACEDO PINHEIRO LOPES - RJ137139

RECORRIDO : PATRIMONIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : SIDNEY DO ESPIRITO SANTO JUNIOR - RJ082800

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

TERMO

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

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026