



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2786657 - SC (2024/0406600-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
AGRAVADO : MARILIA PEREIRA BIEHLER
AGRAVADO : RAFAEL GARCIA LOPES
ADVOGADOS : BARBARA PUEL BROERING - SC041549
PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EBERALDO LEO CESTARI JUNIOR - RS024165

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DO AGENTE FINANCEIRO (CEF). LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TEMA Nº 996/STJ. CONSONÂNCIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS REEXAME. PROVAS. ÔBICES. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA.

1. A revisão do acórdão recorrido acerca da responsabilidade exclusiva da Caixa Econômica Federal pelo atraso na entrega da obra, demandaria a interpretação das cláusulas do contrato estabelecido entre as partes e a reanálise dos demais elementos de convicção produzidos nos autos, procedimentos inviáveis na via eleita, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2786657 - SC (2024/0406600-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
AGRAVADO : MARILIA PEREIRA BIEHLER
AGRAVADO : RAFAEL GARCIA LOPES
ADVOGADOS : BARBARA PUEL BROERING - SC041549
PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EBERALDO LEO CESTARI JUNIOR - RS024165

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DO AGENTE FINANCEIRO (CEF). LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TEMA Nº 996/STJ. CONSONÂNCIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS REEXAME. PROVAS. ÔBICES. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA.

1. A revisão do acórdão recorrido acerca da responsabilidade exclusiva da Caixa Econômica Federal pelo atraso na entrega da obra, demandaria a interpretação das cláusulas do contrato estabelecido entre as partes e a reanálise dos demais elementos de convicção produzidos nos autos, procedimentos inviáveis na via eleita, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado:

"CIVIL E PROCESSO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NULIDADE DA SENTENÇA. SUSPENSÃO DO FEITO. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS RÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SUSPENSÃO DO FEITO. DESCABIMENTO. INDENIZAÇÃO.

1. A produção de provas visa à formação do convencimento do julgador, a quem cabe, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias (artigo 370 do CPC). Nessa perspectiva, não há nulidade a inquinar a sentença, porquanto as provas existentes nos autos são suficientes para a solução do litígio, não tendo sido demonstrada a necessidade/utilidade da dilação probatória pretendida (princípio pas de nulte sans grief).

2. Não há se falar em nulidade da sentença, por negativa de prestação jurisdicional, uma vez que foram examinadas todas as questões pertinentes

ao litígio, inclusive a responsabilidade das rés pelos danos causados ao autor.

3. Em se tratando de demandas que versam sobre negócios jurídicos distintos, inexistente prejudicialidade que justifique a suspensão do processo, nos moldes pretendidos (artigo 313, inciso V, alínea 'a', do CPC).

4. A Caixa Econômica Federal é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, uma vez que a sua atuação contratual é mais ampla do que a de mero agente financeiro.

5. A responsabilidade das rés pelos danos suportados pelo autor pelo atraso na entrega do imóvel por ele adquirido (fato incontroverso) decorre do fato de ambas terem descumprido o que fora convencionado a Construtora, ao inobservar o prazo ajustado pelas partes, e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro e copartícipe do empreendimento, ao não providenciar a imediata substituição da Construtora, a que estava obrigada contratualmente.

6. A alegação da Construtora de que a culpa pelo atraso é exclusiva do agente financeiro por supostamente não ter realizado o repasse regular das quantias acordadas e necessárias à edificação do empreendimento, além de exigir excessiva garantia suplementar não lhe aproveita, uma vez que assumira, perante o adquirente, a obrigação de entregar a unidade habitacional em determinado prazo, devendo ser resolvidas, na via própria, as pendências relacionadas ao ajuste comercial entre ela e a Caixa Econômica Federal.

7. O ressarcimento de danos materiais decorrentes do atraso na entrega do imóvel justifica-se pelo tempo em que o adquirente esteve privado de usufruir do bem, por fato alheio a sua vontade, independentemente de comprovação da realização de despesas com locação ou outras similares. Precedentes." (e-STJ fl. 3.866)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 3.918/3.940).

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 3.952/3.970), a recorrente aponta a violação dos arts. 186, 402 e 927 do Código Civil.

Sustenta, em síntese: i) que a responsabilidade pelo atraso na entrega da obra deve ser atribuída exclusivamente à Caixa Econômica Federal por ter extrapolado sua função de mero agente financeiro; e ii) a inaplicabilidade do Tema nº 996/STJ, por não se tratar de imóvel do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A parte contrária não apresentou contrarrazões.

Após, o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 3.977/3.981), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito à tese de responsabilidade exclusiva da Caixa Econômica Federal pelo atraso na obra, com a consequente violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, as conclusões do Tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

*"A responsabilidade das rés pelos danos suportados pela autora pelo atraso na entrega do imóvel por ele adquirido (fato incontroverso) **decorre do fato de ambas terem descumprido o que fora convencionado** a Construtora, ao inobservar o prazo ajustado pelas partes,*

e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro e coparticipe do empreendimento, ao não providenciar a imediata substituição da Construtora, a que estava obrigada contratualmente.

(...)

A alegação da Construtora de que a culpa pelo atraso é exclusiva do agente financeiro por supostamente não ter realizado o repasse regular das quantias acordadas e necessárias à edificação do empreendimento, além de exigir excessiva garantia suplementar não lhe aproveita, **uma vez que assumira, perante o adquirente, a obrigação de entregar a unidade habitacional em determinado prazo**, devendo ser resolvidas, na via própria, as pendências relacionadas ao ajuste comercial entre ela e a Caixa Econômica Federal." (e-STJ fls. 3.883/3.884 - grifou-se)

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

Quanto à alegada violação do art. 402 do Código Civil, a recorrente sustenta a inaplicabilidade da tese de prejuízo presumido, firmada no Tema nº 996/STJ, ao argumento de que o empreendimento não integra o Programa Minha Casa, Minha Vida.

A Corte local entendeu que, embora o precedente vinculante tenha sido firmado em contexto de habitação popular, a sua *ratio decidendi* – fundada na proteção ao consumidor, no direito à informação, na boa-fé objetiva e no equilíbrio contratual – é plenamente aplicável a outros contratos de promessa de compra e venda de imóvel na planta, nos quais o atraso injustificado na entrega priva o adquirente da fruição do bem.

A propósito:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A Segunda Seção do STJ, ao fixar o Tema 996/STJ, concluiu que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, 'com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma'. (REsp 1.729.593/SP, Segunda Seção, DJe 27/9/2019).

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023.)

No referido precedente, a relatora esclarece que *"é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma".*

No mesmo sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS

MATERIAIS PRESUMIDOS. DANO MORAL CONFIGURADO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, 'no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma' (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 3 (três) anos e ainda não há notícias da entrega do imóvel.

4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não é exorbitante nem desproporcional aos danos causados, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.143.077/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.786.657 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0406600-7

Número de Origem:
50228735820184047200

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550

AGRAVADO : MARILIA PEREIRA BIEHLER

AGRAVADO : RAFAEL GARCIA LOPES

ADVOGADOS : BARBARA PUEL BROERING - SC041549

PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : EBERALDO LEO CESTARI JUNIOR - RS024165

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026