SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180818 - SE (2024/0418974-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	JAMSON SILVA BARRETO
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO FONTES FIGUEIREDO MENDES - SE006889
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - PE048417

EMENTA

Direito civil. Recurso especial. Ação de imissão de posse. Rescisão contratual. Violação do art. 1.022 do CPC. Recurso improvido.
I. Caso em exame
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento à apelação em ação de imissão de posse, decorrente de rescisão contratual. Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para determinar a imissão da Caixa Econômica Federal (CEF) na posse do imóvel objeto da ação.
2. O recorrente alegou contradição no acórdão recorrido, sustentando que a CEF não seria proprietária do imóvel, devendo este retornar à construtora após a rescisão contratual. Requereu a nulidade do acórdão e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento.
II. Questão em discussão
3. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 1.022 do CPC, em razão de alegada omissão e contradição no acórdão recorrido, especialmente quanto à titularidade do imóvel e à ausência de pronunciamento sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.
III. Razões de decidir
4. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, esclarecendo que o imóvel foi registrado em nome da CEF por determinação judicial, sendo esta a proprietária, com direito à imissão na posse, conforme o art. 1.228 do Código Civil.
5. Não há omissão ou contradição no acórdão recorrido, que enfrentou as questões apresentadas de forma suficiente, inexistindo violação do art. 1.022 do CPC.
6. A alegação de contradição quanto à titularidade do imóvel não prospera, pois a decisão judicial anterior reconheceu a propriedade da CEF e determinou o retorno do imóvel ao "status quo" anterior à celebração do contrato.
IV. Dispositivo
Recurso especial improvido.

Documento eletrônico VDA51606573 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/10/2025 13:32:08
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: fc6e828e-294c-466a-88f2-8efe7ee8e698

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA51606573 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/10/2025 13:32:08
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: fc6e828e-294c-466a-88f2-8efe7ee8e698

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180818 - SE (2024/0418974-6)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	JAMSON SILVA BARRETO
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO FONTES FIGUEIREDO MENDES - SE006889
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - PE048417

EMENTA

Direito civil. Recurso especial. Ação de imissão de posse. Rescisão contratual. Violação do art. 1.022 do CPC. Recurso improvido.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que negou provimento à apelação em ação de imissão de posse, decorrente de rescisão contratual. Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para determinar a imissão da Caixa Econômica Federal (CEF) na posse do imóvel objeto da ação.

2. O recorrente alegou contradição no acórdão recorrido, sustentando que a CEF não seria proprietária do imóvel, devendo este retornar à construtora após a rescisão contratual. Requereu a nulidade do acórdão e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 1.022 do CPC, em razão de alegada omissão e contradição no acórdão recorrido, especialmente quanto à titularidade do imóvel e à ausência de pronunciamento sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

III. Razões de decidir

4. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, esclarecendo que o imóvel foi registrado em nome da CEF por determinação

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

judicial, sendo esta a proprietária, com direito à imissão na posse, conforme o art. 1.228 do Código Civil.

5. Não há omissão ou contradição no acórdão recorrido, que enfrentou as questões apresentadas de forma suficiente, inexistindo violação do art. 1.022 do CPC.

6. A alegação de contradição quanto à titularidade do imóvel não prospera, pois a decisão judicial anterior reconheceu a propriedade da CEF e determinou o retorno do imóvel ao "status quo" anterior à celebração do contrato.

IV. Dispositivo

Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por JAMSON SILVA BARRETO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO assim ementado (fls. 324-326):

> EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ART. 1022 DO CPC. PRESSUPOSTOS. INEXISTÊNCIA. REDISCUSSÃO. IMPROVIMENTO. RELATÓRIO
> 1. Trata-se de embargos de declaração apresentados por e JAMSON SILVA BARRETO CAIXA, contra acórdão que, por unanimidade, negou provimento às ECONÔMICA FEDERAL - CEF apelações. Em suas razões, o particular alega: 1) Contradição. O acórdão reconhece que a CEF não era proprietária do imóvel, apenas agente financiador, como a rescisão do contrato e o retorno ao "status quo" anterior não poderia implicar em ela adquirir a propriedade. 2) Obscuridade. O Juízo não determinou se as obras foram ou não realizadas antes ou depois da condenação e como estas seriam reparadas. 3) Omissão quanto à coisa julgada. Diante do exposto, requer o provimento destes embargos com a finalidade de eliminar os vícios indicados, inclusive para permitir a eventual propositura de futuro Recurso Especial. A CEF, por sua vez, aduz contradição no acórdão, que ao apreciar o pedido requerido na exordial referente ao arbitramento de uma taxa de ocupação devida no período transcorrido entre a data do registro do imóvel em nome da CEF (30/01/2019) e a efetiva imissão na posse do imóvel, com o valor sugerido de 800,00 (oitocentos

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

reais), correspondente a 1% do valor do imóvel, na forma do art. 37-A C/C 26, VI da Lei 9.514/97, os nobilíssimos julgadores com todas as vênias recaíram em contradição, apreciando que a Caixa já está sendo beneficiada devido à valorização das obras empreendidas no imóvel, uma vez que a reparação está ocorrendo pelo prazo que o recorrente permaneceu no bem imóvel. Requer o provimento aos presentes embargos de declaração, com efeitos infringentes, visando suprir o erro e a contradição apontada, retificando o acórdão embargado.
2. Analisando-se os autos, verifica-se não assistir razão aos embargantes quanto às alegações de omissão/contradição. Já devidamente explanado no acórdão, em relação aos itens supramencionados, que: "(...) Deveras, perlustrando os autos, verifica-se que a CEF, em 15/12/2000, celebrou com o recorrente Contrato de Mútuo habitacional, registrado à fl. 11.780, do Livro de Registro Geral nº 02, à margem da matrícula nº 17.441, no Cartório do 1ª Ofício de São Cristóvão/SE, por meio do qual este adquiriu o imóvel em questão, dando-o em garantia hipotecária da dívida. Nessa esteira, em 23/04/2002 o ora recorrente propôs uma ação de rescisão contratual, de nº 00016963820024058500, tendo sua pretensão atendida, sendo devolvidos a ele todos os valores pagos, sendo o imóvel registrado em nome da CEF, conforme Certidão de registro, porém, o recorrente não desocupou o bem, criando obstáculo à alienação e demais diligências administrativas. 5. Assim, por determinação judicial no Processo 2002.85.00.001696-3, o bem foi registrado em nome da CEF, sendo esta a proprietária, não havendo óbice desta em obter sua imissão, detendo o direito desde 2019, em reavê-lo de quem quer que injustamente o possua ou detenha (art. 1.228 do CC), no caso o ora recorrente. 6. Existe, sim, coisa julgada formada no processo nº 0001696-38.2002.4.05.8500, em que se reconheceu ao autor (ora recorrente) o direito de rescindir o contrato firmado entre ele, a CEF e a Construtora Faro & Cassundé Ltda pelo atraso na entrega do imóvel. A partir do ajuizamento da ação referida, o autor manifestou a sua intenção de não mais continuar no bem, tendo seu pleito rescisório deferido e condenação cumprida pela CEF ao efetuar o depósito no valor de R$ 26.814,73, em 28/03/2014, com alvará expedido em favor do primeiro em 29/10/2015. Também resolvido pelo julgado, que o imóvel voltaria ao "status quo" anterior à celebração do contrato, em decorrência da rescisão do mútuo pactuado com a CEF, inclusive com ordem dirigida ao registro imobiliário. Portanto, toda a permanência do autor no bem, a partir dos atos condenatórios em desfavor da CEF, é desprovida de boa-fé." "(...) No tocante ao pedido de "arbitramento de uma taxa mensal de ocupação devida no período transcorrido entre a data do registro do imóvel em nome da CEF (30/01/2019) e a efetiva imissão na posse do imóvel (art. 38, caput, do DL 70/66), ficando sugerido, desde logo, o valor de R$ 800,00 (oitocentos reais), correspondente a 1% do valor do imóvel, na forma do art. 37-A C/C 26, VI da Lei 9.514/97, utilizada por analogia ao presente caso", não merece prosperar. Verifica-se, como bem ressaltou o magistrado "a quo", que a CEF

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

> foi imitida na posse em 05/02/2022 (id. 4058500.5636538), o que corresponderia a cerca de 13 meses (13 x 800 = R$ 10.400,00). Assim, a CEF se beneficiará por conta da valorização das obras empreendidas no imóvel, em montante não inferior à indenização pretendida, de forma que a instituição financeira já está sendo reparada pelo prazo em que o réu permaneceu no bem imóvel. Assim, sob tais fundamentos, forçoso o improvimento dos recursos."
> 3. No caso dos autos, o inconformismo do apelante não se amolda aos contornos da via dos embargos de declaração, porquanto o acórdão ora combatido não padece de vícios de omissão, contradição ou obscuridade, não se prestando o manejo de tal recurso para o fim de rediscutir os aspectos fático-jurídicos anteriormente debatidos.
> 4. Embargos de declaração improvidos.

A parte recorrente alega ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

O recorrente sustenta contradição no acórdão recorrido, pois este reconheceu que a CEF nunca foi proprietária do bem, devendo ele retornar à construtora após a rescisão contratual. Invoca ainda o prequestionamento ficto (art. 1.025, CPC). Requer que se declare a nulidade do acórdão e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento (fls. 458-464).

Sem contrarrazões, sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 468-469).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - O caso em discussão.

Recurso especial proveniente de ação de imissão de posse, em decorrência de rescisão contratual. Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente em parte para "determinar de forma definitiva a imissão da CEF na posse do imóvel objeto desta ação" (fl. 228). Interposta apelação, o Tribunal local negou provimento ao recurso (fls. 324-326).

II. Questão em discussão no recurso especial.

- Da violação do art. 1.022 do CPC.

Não há falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, deixou claro que, "por determinação judicial no

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

Processo 2002.85.00.001696-3, o bem foi registrado em nome da CEF, sendo esta a proprietária, não havendo óbice desta em obter sua imissão, detendo o direito desde 2019, em reavê-lo de quem quer que injustamente o possua ou detenha (art. 1.228 do CC), no caso o ora recorrente" (fl. 323).

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

> RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONTRATO EM CURSO. PRORROGAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. JUÍZO CONCURSAL. COMPETÊNCIA. LIMITES. BEM DE CAPITAL ESSENCIAL. CONCEITO.
> 1. A controvérsia consiste em analisar se houve negativa de prestação jurisdicional e extensão da competência do juízo da recuperação judicial para decidir acerca da essencialidade de determinado ativo e, por consequência, sobre a possibilidade de renovação compulsória de contrato que tenha a característica de bem essencial.
> 2. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, tampouco se configura deficiência na prestação jurisdicional, quando o acórdão adota fundamentação suficiente - ainda que diversa da pretendida pelo recorrente - para resolver integralmente a controvérsia.
> 3. O juízo da recuperação é o competente para averiguar se determinado ativo é ou não essencial ao soerguimento, em razão das peculiaridades da atividade desenvolvida pela recuperanda.
> 4. O conteúdo normativo da expressão "bens de capital essenciais" (art. 6º, §7º-A, da Lei n.11.101) deve ser atualizado, de forma que ela abarque não somente os instrumentos, as máquinas, as instalações e os equipamentos empregados na transformação dos bens.
> 5. Em casos excepcionais e pontuais, demonstrada a essencialidade da relação contratual para o soerguimento, é possível que se mitigue a autonomia da vontade de uma das partes, determinando-se a renovação compulsória do contrato, em homenagem ao princípio da preservação da empresa.

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

Recurso especial improvido.
(REsp n. 2.218.453/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

III - Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de condenar em honorários recursais, em razão da ausência de fixação da verba na origem (EDcl no AgInt no REsp n. 1.910.509/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/11/2021).

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA51229879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:23
Código de Controle do Documento: c42d855a-369b-4a73-a125-b02fdcef4c8f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.180.818 / SE

Número Registro: 2024/0418974-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00016963820024058500 08045299720194058500 16963820024058500 200285000016963
804529972019405850O

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JAMSON SILVA BARRETO
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO FONTES FIGUEIREDO MENDES - SE006889
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - PE048417

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA51583655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 00:47:44
Código de Controle do Documento: 7f768c95-38c8-43e4-ae25-570c0e16d289

Brasília, 20 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51583655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 00:47:44
Código de Controle do Documento: 7f768c95-38c8-43e4-ae25-570c0e16d289