



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2195974 - PE (2025/0036253-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : PROCEF RENTAL LTDA.-SPE.
ADVOGADOS : CAMILA FRANKLIN BARROS - PE060062
CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752
DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741
FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO URBANA. CONTRATO NA MODALIDADE *BUILT TO SUIT*. LOCATÁRIA EMPRESA PÚBLICA (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL SUBJETIVA. LEI Nº 8.245/91. REQUISITOS PARA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DANO E NEXO CAUSAL. NÃO COMPROVAÇÃO. RECUSA INJUSTIFICADA DO LOCADOR EM RECEBER AS CHAVES. DEVER DE MITIGAÇÃO DO PRÓPRIO PREJUÍZO (*DUTY TO MITIGATE THE LOSS*). INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ QUANTO AO REEXAME DE PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1 - A controvérsia cinge-se a definir a responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) por supostos danos materiais em imóvel locado na modalidade *built to suit*, e a aplicabilidade de normas de direito público.

2 - Tratando-se a CEF de empresa pública que atua em relação civil-empresarial paritária, a responsabilidade civil aplicável é de natureza subjetiva, regida pelas normas de direito privado (Lei nº 8.245/91), afastando-se a responsabilidade objetiva do Estado (art. 37, § 6º, da Constituição Federal).

3 - O Tribunal de origem concluiu pela ausência de comprovação do nexo causal entre a conduta da CEF e os danos no imóvel, imputando a responsabilidade à locadora pela recusa injustificada no recebimento das chaves. A inversão desse entendimento esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

4 - O princípio da boa-fé objetiva impõe ao credor o dever de mitigar o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*), dever que foi descumprido pela recorrente ao se recusar a receber as chaves após a denúncia unilateral do contrato.

5 - O conhecimento do Recurso Especial pela alínea "c" exige a comprovação do dissídio jurisprudencial, mediante a demonstração analítica da similitude fática e da divergência jurídica entre os acórdãos, o que não foi observado pela recorrente.

6 - Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2195974 - PE (2025/0036253-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : PROCEF RENTAL LTDA.-SPE.
ADVOGADOS : CAMILA FRANKLIN BARROS - PE060062
CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752
DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741
FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO URBANA. CONTRATO NA MODALIDADE *BUILT TO SUIT*. LOCATÁRIA EMPRESA PÚBLICA (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL SUBJETIVA. LEI Nº 8.245/91. REQUISITOS PARA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DANO E NEXO CAUSAL. NÃO COMPROVAÇÃO. RECUSA INJUSTIFICADA DO LOCADOR EM RECEBER AS CHAVES. DEVER DE MITIGAÇÃO DO PRÓPRIO PREJUÍZO (*DUTY TO MITIGATE THE LOSS*). INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ QUANTO AO REEXAME DE PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1 - A controvérsia cinge-se a definir a responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) por supostos danos materiais em imóvel locado na modalidade *built to suit*, e a aplicabilidade de normas de direito público.

2 - Tratando-se a CEF de empresa pública que atua em relação civil-empresarial paritária, a responsabilidade civil aplicável é de natureza subjetiva, regida pelas normas de direito privado (Lei nº 8.245/91), afastando-se a responsabilidade objetiva do Estado (art. 37, § 6º, da Constituição Federal).

3 - O Tribunal de origem concluiu pela ausência de comprovação do nexo causal entre a conduta da CEF e os danos no imóvel, imputando a responsabilidade à locadora pela recusa injustificada no recebimento das chaves. A inversão desse entendimento esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

4 - O princípio da boa-fé objetiva impõe ao credor o dever de mitigar o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*), dever que foi descumprido pela recorrente ao se recusar a receber as chaves após a denúncia unilateral do contrato.

5 - O conhecimento do Recurso Especial pela alínea "c" exige a comprovação do dissídio jurisprudencial, mediante a demonstração analítica da similitude fática e da divergência jurídica entre os acórdãos, o que não foi observado pela recorrente.

6 - Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Procef Rental Ltda. - SPE contra acórdão assim ementado (fls. 498-503):

CIVIL. APELAÇÃO. CEF. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE *BUILT TO SUIT*. RESILIÇÃO CONTRATUAL UNILATERAL. PROPOSITURA DE AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. REPARAÇÃO DE DANOS NO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. AÇÃO OU OMISSÃO ILÍCITA; NEXO DE CAUSALIDADE. NÃO COMPROVAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Na origem, cuidou-se de ação de indenização por danos materiais ajuizada por Procef Rental Ltda - Spe em face da Caixa, objetivando a condenação da Caixa ao pagamento de R\$ 955.474,65 (novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), a título de indenização por danos materiais em função de alegado descumprimento das cláusulas 4.3 e 7.4 de contrato de locação de bem imóvel firmado com a postulante, na forma do art. 23, III, IV e V da Lei 8.245/1991.

2. De início convém contextualizar que a Caixa Econômica Federal firmou com o apelante contrato de locação de imóvel na modalidade *built to suit*. Por meio desta modalidade contratual, apenas se aluga o imóvel se ele estiver em condições operacionais de servir aquilo que se deseja, na espécie, a Caixa alugou o prédio para utilizá-lo como agência. Essa é a ideia que inclusive se extrai da cláusula segunda do contrato: “em razão de a presente locação predial urbana estar condicionada à construção do prédio - observado o previsto no subitem 3.2.1 deste instrumento, sem os quais a contratação ora efetivada não tem condições de se operacionalizar - as partes nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, celebram este contrato sob condição suspensiva, e que somente tornar-se-á eficaz após a realização da mencionada construção reforma adaptação, adiante especificamente, onde se localizará o prédio comercial a ser locado”.

3. O apelante busca, em apertada síntese, ser indenizado pelos custos de reparação do imóvel objeto do referido contrato de locação.

4. O MM. Juízo julgou a ação improcedente sob o fundamento de que não teria sido comprovada a conduta omissiva dolosa da CEF, a ausência do nexo de causalidade entre o dano sofrido pela Recorrente ou o comportamento ilícito por parte da Recorrida, vindo a condenar a PROCEF ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais foram arbitrados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

5. Nessa trilha, acerca da responsabilidade civil do Estado, dispõe o §6º do artigo 37 da Constituição Federal, que: Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...) § 6º - As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

6. No caso da CEF, considerando tratar-se de empresa pública (pessoa jurídica de direito privado) prestadora de atividade econômica eminentemente concorrencial, em relação jurídica civil-empresarial paritária, no que tange ao objeto da presente

controvérsia, diferentemente da relação consumerista ou daquela estabelecida com o cidadão destinatário dos serviços públicos, o preceito constitucional que engendra a responsabilidade objetiva não se aplica à hipótese.

7. Avançando, oportuno notar o regime de relativa igualdade entre o contratante e contratado, na medida em que a pessoa jurídica de direito privado ré agiu destituída de poder de império, estabelecendo relação jurídica paritária entre empresários, sem relação de sujeição, como intuitivo da definição alhures exposta. Esse regime paritário, anote-se, também afasta a responsabilidade objetiva, à luz do art. 14 do CDC, posto não se subsumir o caso concreto à relação de consumo.

8. Dito isto, passo à análise da causa, portanto, sem os consectários da responsabilidade objetiva, mesmo porque a situação diz respeito à responsabilidade civil contratual e não à extracontratual.

9. A teoria da responsabilidade civil envolve três elementos: um ato ou fato (ilícito, no caso de responsabilidade subjetiva), um dano (prejuízo) e o nexo de causalidade entre ambos.

10. Alega a apelante que o imóvel experimentou danos ao longo do tempo, a considerar a desocupação da demandada. A fim de comprovar suas alegações junta aos autos a ata notarial (ids. 14671764 a 14671768), que, sinteticamente, dá conta da seguinte situação do imóvel da antiga agência da Caixa Econômica Federal, localizado na Av. Norte, 6.660 (constatação em 18/12/2019): “1. Não existe identificação pelo número; 2. Pichações na parte frontal; 3. O imóvel encontrava-se parcialmente fechado, pois uma das portas da esteira estava semiaberta, pela qual foi possível adentrá-lo e constatar situação de aparente abandono e ausência de pessoas; 4. Em todos os andares havia móveis quebrados ou desmontados; 5. As janelas que dão acesso à rua estavam fechadas com madeira, sem oferecer segurança; 6. Os quadros elétricos não continham fios; 7. Os quadros de mangueiras de incêndio estavam sem as mangueiras; 8. Havia várias tubulações e cabos de rede soltos nas paredes e no teto; 9. Havia tubulações soltas de ar-condicionado no teto; 10. Foram encontrados entulhos de materiais espalhados no interior do imóvel, em todos os andares; 11. No segundo andar, algumas janelas de vidro estavam quebradas; 12. No local do elevador, as paredes estão quebradas em algumas partes; 13. Janelas, portas, forros, louças, vidros, metais, poços e fechamento danificados; 14. Estrutura da construção danificada,” 14. Jardim descuidado com mato alto; 15. Invasões, depredações e ações de vândalos que causaram destruição das esquadrias de alumínio, dos vidros de portas e janelas, do forro do teto, das condensadoras e evaporadoras de ar-condicionado, da plataforma de elevação do subsolo ao 1º pavimento, do elevador interno e de todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, entre outros atos de vandalismo.”

11. Tais informações se coadunam do que consta: a) no boletim de ocorrência nº 19E0107000574, registrado em 25/04/2019, alusivo a invasões e furtos no citado imóvel (id. 14671824); b) nos relatórios de vistoria emitidos em 16 e 24/04/2019, acompanhados de registros fotográficos pertinentes (ids. 14671822 e 14671841).

12. Nesta senda, havendo prova de que o imóvel experimentou danos ao longo do tempo, a considerar a desocupação da demandada. Cumpre investigar, por outro lado, se a Caixa incorreu em ação ou omissão ilícitas no momento do desapossamento do imóvel.

13. É de se observar que o contrato em questão era regido pela Lei 8.666/93 dado o regime jurídico híbrido de contratação que vigorava para as empresas públicas. Logo, a contratação não poderia ter duração superior a sessenta meses, nos termos do art. 57 da antiga Lei de Licitações. No ponto, a cláusula 4.2 do contrato

estabelece que “o prazo da locação é de 60 (sessenta) meses contados da data estabelecida no Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras avenças”. Também consta dos autos Termo Aditivo de Contrato de Locação, o qual prorrogou o prazo de duração do contrato, passando a ser 31/08/2018 o término de sua vigência.

14. Alega a apelante que a Caixa Econômica Federal descumpriu seu dever de preservar o bem e de comunicar a turbação do imóvel, o qual foi alvo de invasões, depredações e ações de vândalos, além de danos, como consta da ata notarial anexa, cujo prejuízo perfaz o montante de R\$ 955.474,65 (novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

15. Diferentemente do alegado, consta dos autos que, em 10/04/2018, faltando apenas 4 meses para o encerramento definitivo do contrato já com todas as prorrogações possíveis, a Caixa Econômica Federal, por meio do ofício 0067/2018 /GILOGRE, informou ao particular a sua decisão em proceder à denúncia do referido contrato. Na mesma oportunidade, solicitou do particular que fosse informado o orçamento com os valores que entendessem devidos a título de recomposição do imóvel (identificador 4058300.15558940). O particular recebeu a notificação em 12/04/2018.

16. A postura adotada pela Caixa possui fundamento no próprio instrumento contratual, cuja cláusula quarta, parágrafo terceiro, dispõe que “a CAIXA poderá promover a entrega do imóvel antes do dia 31/08/2018, mediante pré-aviso dessa sua intenção com antecedência de 30 (trinta) dias, sem que incida em multa ou infração contratual”. E prossegue em seu parágrafo quinto: “a contar da data do recebimento da denúncia, ainda que o imóvel esteja ocupado pela CAIXA, o LOCADOR terá o prazo de 15 (dias) corridos para apresentar à CAIXA por escrito, orçamento com a discriminação dos serviços e respectivos valores que entende serem devidos pela CAIXA, visando reconstituir o imóvel a sua condição original, salvo as deteriorações do seu uso normal” (identificador 4058300.15558942).

17. Após ter efetivamente recebido a notificação, a Procef Rental Ltda - Spe alegou que, para receber o imóvel, a Caixa Econômica Federal deveria antes fazer todas as intervenções necessárias para recompô-lo ao seu estado inicial. Todavia, a empresa não cumpriu seu dever contratual consistente na apresentação de orçamento com a discriminação de quais os serviços que eram considerados necessários ou quanto entendia devido para a reconstituição do imóvel em sua condição original. Tal recusa levou a Caixa a, efetivamente, ingressar com a consignação, na qual foi pedido o depósito das chaves do imóvel (proc n. 0807833-59.2018.4.05.8300).

18. Naquele processo, inicialmente, o juízo de origem negou a antecipação de tutela, o que resultou no pagamento, por parte da Caixa, dos aluguéis de abril até agosto, data que já era o termo final do contrato (identificadores 4058300.6147704, 4058300.5901604 e 4058300.5698923 da ação de consignação). Vale dizer, a Caixa depositou em juízo todos os aluguéis relativos ao contrato, até o dia em que este expirou, porque já não tinha mais como haver qualquer ampliação de prazo, com base no prazo de duração contratual de sessenta meses previsto na Lei nº 8.866/93.

19. Sobreleva ressaltar que até aquele momento, a Procef Rental nem administrativa, nem judicialmente, chegou a efetivamente pontuar quais eram os danos que ela estava a demandar. Desse modo, entendo que havia direito da Caixa em resilir o contrato, porquanto honrou as suas obrigações contratuais pagando os aluguéis e apresentou notificação para que a parte dissesse, também nos termos contratuais, quais eram os danos que ela vem alegando ter, e, repise-se, em momento algum a resposta da apelante apareceu na notificação ou nos próprios autos.

20. Por fim, uma vez que o contrato foi feito na modalidade *built to suit*, o imóvel já foi projetado para servir como agência e cabia à Caixa devolvê-lo, tirando o uso normal desse imóvel, como é comum constar na Lei de Locação, não havia referência a nenhum dano específico a que a Caixa fosse obrigada a indenizar, não constituindo, portanto, justo motivo para o não recebimento das chaves do bem.

21. Ademais, a Caixa requereu em juízo a consignação das chaves, de modo que cabia ao particular assumir os riscos pela recusa caso ela não se mostrasse juridicamente correta. Assim, o fato de o consignante postular em juízo a entrega das chaves já a desobriga, desde o momento da propositura da ação, se o consignado. É que no caso de bens imóveis, existe preceito específico dizendo que o devedor desobriga-se quando « cita o credor para vir ou mandar recebê-la, sob pena de ser depositada » (art. 341 do CC). Assim, se a recusa se deu pelo próprio credor (ora apelante) os riscos de tal recusa repousam unicamente sobre ele, até mesmo que ele possa tirar proveito de qualquer comportamento contraditório (*ne venire contra factum proprio*).

22. Por derradeiro, repita-se, considerando que o contrato em questão era regido pela lei 8.666/93 e, de conseguinte, não poderia ter prazo de duração maior que sessenta meses, ainda que se admitisse viável a recusa do recebimento das chaves com base na questão da indenização, em hipótese alguma ela poderia superar os 60 meses, encerrando-se imperativamente em agosto de 2018.

23. Nesse enfoque, o pedido autoral não merece prosperar, por ausência de prova da omissão dolosa ou culposa da Caixa Econômica e do nexo de causalidade entre o dano em questão e qualquer ato que possa ser reputado ilícito por parte da ré.

24. Com efeito, à luz do conjunto probatório dos autos, verifica-se que a empresa pública atuou em conformidade ao Direito.

25. No mesmo sentido, observe-se o excerto da sentença de primeiro grau, o qual demonstra que a demandante sim, agiu ao arrepio dos termos fixados no contrato de locação.

26. Por derradeiro, incabível a procedência do pedido em parte, apenas para se condenar em obrigação de pagar R\$ 166.404,10, pois da réplica não se vê sinalização em autocomposição.

27. Em conclusão, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente o pedido.

28. No que pertine ao valor os honorários sucumbenciais, verifica-se que a sentença recorrida fixou a condenação no mínimo legal (10%) sobre o valor da causa (R\$ 955.474,65 (novecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), consoante reza o art. 85, § 3º, II, e § 4º, III do CPC.

29. A recorrente, por considerar o valor da causa muito elevado, pede que os honorários advocatícios sucumbenciais sejam arbitrados com base na equidade, bem como no princípio da razoabilidade e proporcionalidade, nos termos do que prevê o art. 85, § 8º do CPC.

30. Entretanto, não merece prosperar o argumento da apelante, tendo em vista a incidência, na hipótese, da orientação do Tema 1.076/STJ cuja tese não permite a fixação dos honorários por apreciação equitativa quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados, sendo obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC.

31. Assim, andou bem a sentença ao determinar que os honorários advocatícios sejam fixados no percentual de 10% sobre o valor da causa, conforme determina o art. 85, § 3º, II, e § 4º, III do CPC, estando em consonância com o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.076.

32. Apelação improvida. Condenação da parte recorrente ao pagamento de honorários recursais, nos termos do art. 85, §11, CPC/2015, ficando os honorários sucumbenciais majorados em 1 (um) ponto percentual.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 23, incisos III, IV e V, da Lei 8.245/1991; o art. 37, §6º, da Constituição Federal; e os arts. 374, inciso III, e 389, do Código de Processo Civil (fls. 470-475).

A recorrente sustenta a tese de que, aplicando a Lei 8.245/1991, incumbe ao locatário: “III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações de terceiros; V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos”. Afirma que a Caixa não preservou o bem, não comunicou as turbações e não reparou os danos, o que impõe indenização.

Defende, ainda, que a responsabilidade prevista no art. 37, § 6º, da Constituição Federal é aplicável à espécie, por haver ação/omissão ilícita no desapossamento do imóvel.

Alega que houve confissão da recorrida quanto ao dever de reparar, invocando os arts. 374, III, e 389 do Código de Processo Civil. Sustenta que a própria Caixa apresentou planilhas de reparo com valores de R\$ 105.041,28 e R\$ 166.404,10.

Registra, por fim, que o recurso também aponta divergência jurisprudencial (alínea “c”), em torno das teses de aplicação das normas de direito privado às locações envolvendo a Administração e do dever do locatário de restituição e reparação nos termos da Lei 8.245/1991.

Contrarrazões às fls. 493-506 na qual a parte recorrida alega, em síntese, óbice da Súmula 7/STJ por pretensão reexame de provas, ausência de cotejo analítico para a alínea “c”, inexistência de responsabilidade civil por falta de nexo e de conduta ilícita, manutenção da improcedência e incidência do Tema 1.076/STJ quanto aos honorários fixados em 10% sobre o valor da causa.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, a autora propôs ação de indenização por danos materiais contra a Caixa Econômica Federal, alegando descumprimento de obrigações locatícias e contratuais em contrato *built to suit*, por abandono do imóvel e ausência de guarda, com invasões e depredações, pleiteando a condenação da ré em R\$ 955.474,65 (fls. 2-8).

O Juízo de origem julgou improcedentes os pedidos, por ausência de prova de ação/omissão ilícita, nexo causal e responsabilidade da Caixa, destacando a resilição contratual legítima, o dever do locador de apresentar orçamento em 15 dias, a consignação das chaves e o dever de mitigar as próprias perdas; condenou a autora em custas e honorários de 10% sobre o valor da causa (fls. 295-301).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação (fl. 439), reafirmando a inaplicabilidade, no caso, da responsabilidade objetiva do art. 37, § 6º, da Constituição Federal, por se tratar de relação paritária de direito privado; assentou a disciplina contratual quanto à denúncia e à apresentação de orçamento em 15 dias; reconheceu a iniciativa da Caixa em consignar as chaves e o pagamento de aluguéis até agosto de 2018; e manteve a improcedência por falta de comprovação de ação/omissão ilícita e nexo, além de tratar da questão dos honorários recursais (fls. 498-503).

O presente recurso especial busca reformar o acórdão do TRF-5ª Região, sob a alegação de que a Caixa Econômica Federal (CEF) deve ser responsabilizada pelos danos materiais causados em um imóvel situado avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, nº 6.660, Casa Amarela, no município de Recife/PE. Para tanto, a recorrente sustenta a violação dos arts. 23, incisos III, IV e V, da Lei nº 8.245/91, bem como dos arts. 37, § 6º, da Constituição Federal, 374, inciso III, e 389 do Código de Processo Civil.

De início, necessário salientar que a via especial não é a sede própria para a discussão de matéria de índole constitucional, sob pena de usurpação da competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal.

Por outro lado, muito embora a recorrente defenda que a responsabilidade da CEF seria objetiva, com base no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, o que dispensaria a prova de dolo ou culpa da instituição, a jurisprudência desta Corte já pacificou o entendimento de que a responsabilidade civil das empresas públicas que exploram atividade econômica, como a CEF, é de natureza subjetiva, e não objetiva.

No caso específico, o contrato de locação celebrado entre a Procef e a CEF é regido por normas de direito privado, ainda que uma das partes seja uma empresa pública. A relação jurídica em questão é paritária, não se enquadrando em uma relação de consumo ou em um serviço público que justifique a aplicação da responsabilidade objetiva do Estado.

Nesse contexto, para que a CEF fosse responsabilizada, seria necessário que a recorrente comprovasse a conduta culposa ou dolosa da instituição, o dano e o nexo de causalidade entre a conduta e o prejuízo.

Como se vê, não obstante a impropriedade da via eleita para a discussão de violação constitucional, no caso, deve ser afastada a aplicação do art. 37, §6º, da Constituição Federal, tendo em vista que a relação entre as partes é regida pelas normas de direito privado, no caso, Lei nº 8.245/91.

Nesse sentido. a jurisprudência do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. CONAB. IMÓVEL DE EMPRESA PÚBLICA. LEI N. 8.245/1991. PROIBIÇÃO DO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM). SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INOCORRÊNCIA. ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. 1. Somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos estados e dos municípios, de suas autarquias e fundações públicas não se submetem às normas da Lei n. 8.245/1991, nos expressos termos do artigo 1º, parágrafo único, alínea "a", n. 1, do texto legal. 2. No caso concreto, não consta nenhuma informação no sentido de que o imóvel objeto do contrato de locação seria de titularidade da União, e a Conab mera possuidora deste. Muito pelo contrário, infere-se do acórdão que o imóvel é de propriedade da empresa pública, sujeita às normas aplicáveis às empresas privadas, inclusive nas relações jurídicas contratuais que venha a manter. 3. As locações são contratos de direito privado, figure a administração como locadora ou como locatária. Neste último caso, não há norma na disciplina locatícia que retire do locador seus poderes legais. Naquele outro também não se pode descaracterizar o contrato de natureza privada, se foi este o tipo de pacto eleito pela administração, até porque, se ela o desejasse, firmaria contrato administrativo de concessão de uso. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 22ª ed., rev, ampl. e atualizada. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2009. p. 183) 4. O intento da recorrente de contratar com base na Lei de Locações, oferecendo condições para renovação da locação e gerando uma legítima expectativa à locatária, e, posteriormente, não querer se submeter à Lei n. 8.245/1991, atenta contra o princípio da boa-fé objetiva, notadamente em sua vertente venire contra factum proprium. 5. Sob o ângulo do princípio da causalidade, a recorrente, ré na ação renovatória de aluguel, ao se opor à renovação do contrato de locação celebrado entre as partes, não obstante o cumprimento dos requisitos previstos da Lei n. 8.245/1991, deve responder pelos ônus sucumbenciais. É que sem a sua conduta não haveria motivo para a propositura da demanda. 6. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.224.007/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014, DJe de 8/5/2014. - g.n.)

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS EM FACE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. NÃO INCIDÊNCIA DO DECRETO N.º 20.910/32. AÇÃO EXTINTA SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. CITAÇÃO VÁLIDA. INTERRUPTÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA. 1. O Decreto 20.910/32 regula relações jurídicas tipicamente de Direito Público e, portanto, não deve reger as relações jurídicas de direito privado, nas quais a Administração atua sem as prerrogativas que lhe são inerentes. 2. O negócio jurídico ora sob exame locação de imóvel é tipicamente de direito privado e, portanto, o fato de o Locatário ser a Administração Pública não basta para que preponderem os ditames específicos de direito público em detrimento das normas de direito privado, inclusive as atinentes à prescrição. 3. A citação válida interrompe o prazo prescricional, ainda que promovida em processo posteriormente extinto sem julgamento do mérito, salvo se o fundamento legal da extinção for o previsto no art. 267, incisos II e III, do Código de Processo Civil. 4. Aplicando-se à espécie as regras de direito privado, interrompida a prescrição, o curso desta volta a correr por inteiro ? 05 (cinco) anos ?, a partir do último ato do processo que a interrompeu, a teor do disposto no art. 173 c.c. o art. 178, § 10, inciso IV, do Código Civil e não pela metade ? 2 anos e meio ? na forma prevista no Decreto n.º 20.910/32. 5. Recurso

especial conhecido e provido.
 (REsp n. 685.717/RO, relatora Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, julgado em 4/2/2010, DJe de 1/3/2010. - g.n.)

Quanto à ofensa aos incisos III, IV e V do art. 23 da Lei nº 8.245/91, a recorrente alega que a CEF violou os deveres de locatário previstos na legislação em referência no que tange à restituição do imóvel no estado em que o recebeu, à comunicação de turbações de terceiros e à reparação de danos.

Contudo, a análise do acórdão recorrido revela que a CEF agiu de forma diligente e em conformidade com as cláusulas do contrato. Em 10 de abril de 2018, a CEF notificou a Procef sobre a intenção de desocupar o imóvel e solicitou um orçamento para os reparos. A Procef, por sua vez, se recusou a receber as chaves e, em 04/09/2018, respondeu à notificação informando que não tinha interesse em receber indenização, agindo em contraposição ao que foi acordado. Diante da recusa, a CEF ajuizou uma ação de consignação de chaves em 07/06/2018.

Conforme se nota dos seguintes trechos do acórdão recorrido:

Ora, ao ser encaminhado o e-mail informando sua saída da avença, o postulante deveria, forte no parágrafo quinto supra, no prazo de 15 dias, ter apresentado orçamento por escrito, com os serviços e valores que entendesse serem devidos. Ao banco, conforme pactuado, competiria o pagamento de indenização. Pois bem, ao informar, em 04/09/2018 (muito além dos quinze dias contratualmente previstos), não ter interesse em receber indenização, a autora age em contraposição ao avençado entre as partes. Nesse entremeio, outra opção não restou à Caixa Econômica: diante da mora do contratante em pôr termo à avença, propôs ação de consignação, distribuída a este juízo em 07/06/2018, sob o nº 0807833-59.2018.4.05.8300. A resposta tardia ao e-mail e a resistência ao recebimento das chaves do imóvel acarretou a propositura, pela ora ré, da demanda consignatória, cujo pedido foi julgado procedente por este juízo, tendo sido reconhecida a culpa da ora autora pela entrega posterior das chaves, tendo em vista a sua injusta recusa ao recebimento no contexto da resilição unilateral legitimamente promovida pela Caixa Econômica Federal. **Essa ilegítima resistência da ora demandante ao encerramento da relação contratual e ao consequente recebimento das chaves, já reconhecida pelo juízo, por meio de sentença, na sentença proferida no processo conexo, revela que a própria autora, na condição de locadora, deu causa aos danos sofridos pelo imóvel desde a sua legítima desocupação pela instituição financeira, não tendo agido com diligência suficiente a mitigar as próprias perdas, que, na espécie, decorreram da deterioração sofrida, ao longo do tempo, pelo imóvel, por si próprio abandonado após a sua lícita desocupação pela locatária, da qual se encontrava inequivocamente ciente.** O dever de mitigar as próprias perdas, com a adoção de conduta proativa que permita a redução dos próprios prejuízos pelo credor, é consectário do princípio da boa-fé objetiva, como norma de conduta imperativa às partes, e decorre da função integrativa do contrato, paradigma de eticidade disposto no art. 422 do CC:

(...)

Nesse tanto, não é razoável condenar-se a Caixa Econômica Federal, quando esta agiu na conformidade da previsão contratual, mormente porque - em alegação não contraposta na réplica - informa ter mantido sua equipe de vigilância no local até

31/08/2018 (quando, de qualquer maneira, o contrato expiraria pelo advento de seu termo final). Associado a isso, a notificação extrajudicial, enviada em 21/05/2020, ultrapassa, em quase seis meses, o estado de coisas fixado na ata notarial (constatação em 18/12/2019) e, em aproximadamente um ano, os relatórios de vistoria e boletim de ocorrência (abril/2019). Dessa maneira, não é possível perquirir a situação do imóvel após o decurso dos quinze dias fixados para resposta à denúncia, ponto nodal da causa. (fls. 431-432, g.n.).

Em que pesem os argumentos da recorrente, entendo que o Tribunal de origem e a sentença de primeiro grau, com base no acervo fático-probatório dos autos, e na análise do contrato firmado entre as partes, foram claros no sentido de que a recusa da Procef em receber as chaves foi injustificada e que a responsabilidade pelos danos subsequentes, como invasões e depredações, é dela. A decisão ressalta o princípio da boa-fé objetiva e o dever de mitigar o próprio prejuízo, ou seja, o dever do credor de adotar medidas razoáveis para não agravar o dano já existente. Ao se negar a receber as chaves, a Procef permitiu que o imóvel ficasse abandonado, dando causa à sua deterioração.

Noutro giro, a recorrente também tenta argumentar que a CEF teria confessado o dano ao apresentar planilhas com valores de reparo durante o processo. No entanto, como bem observou o acórdão, as planilhas da CEF não configuram confissão, mas sim uma tentativa de negociação que não foi aceita pela recorrente. Além disso, a simples existência dos danos, atestada pela ata notarial e outros documentos, não é suficiente para configurar a responsabilidade da locatária, pois o nexo causal com a conduta da CEF não foi demonstrado, como anteriormente demonstrado. Pelo contrário, o Tribunal concluiu que o abandono do imóvel se deu por culpa da própria locadora, após a CEF ter agido licitamente para encerrar o contrato.

Por isso, entender em sentido diverso, verificando se realmente houve culpa da recorrida quanto aos danos alegados pela recorrente, bem como a sua própria existência, ou se haveria confissão da locatária nos autos de origem - a possibilitar eventual provimento do recurso especial da parte recorrente -, demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

Assim, o acórdão recorrido não violou os dispositivos legais apontados pela parte recorrente. Os fatos e as provas do processo, analisados pelas instâncias de origem, demonstram a ausência de nexo causal entre a conduta da CEF e os danos no imóvel, bem como a culpa da própria Procef ao não cumprir seu dever de mitigar o prejuízo, sendo que a revisão desse entendimento encontra óbice nas súmulas 5 e 7 do STJ.

Finalmente, o presente recurso especial não pode ser conhecido pela alínea "c" do permissivo constitucional, haja vista a ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (RISTJ).

No caso em tela, a recorrente não demonstrou o dissídio por meio da indispensável análise comparativa entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas. A simples transcrição de ementas ou a referência genérica a julgados de outros Tribunais não é suficiente. É imperiosa a demonstração analítica da similitude fática e da divergência de teses jurídicas sobre a mesma questão de direito federal.

Em face do exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa parte, nego a ele provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.195.974 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0036253-5

Número de Origem:
08099947120204058300

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PROCEF RENTAL LTDA.-SPE.

ADVOGADOS : CRISTIANE MARIA GOMES ALVES - PE028752

FREDERICO FEITOSA DA ROSA - PE018928

DANIEL MAIA DE BARROS E SILVA - PE026741

CAMILA FRANKLIN BARROS - PE060062

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - BENFEITORIAS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025