



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3101269 - RS(2025/0434830-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CLODOALDO DE OLIVEIRA PRESTES**
ADVOGADOS : **ROMARKO JOSÉ BRUM DA SILVEIRA DE AZEVEDO - RS071271**
 RODRIGO SANTOS BITTENCOURT - RS055291
 DANIEL PORTELLA AYRES TORRES - RS068322
 ANDRÉIA ZAGO - RS072645
AGRAVADO : **CONSTRUTORA TENDA S/A**
ADVOGADOS : **RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861**
 LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. SIMULAÇÃO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O termo de confissão de dívida foi regularmente assinado pela consumidora, não havendo prova robusta e contundente acerca da existência de vício de consentimento, ônus que lhe competia.
2. A alegação de cerceamento de defesa pela não apreciação de documento novo não se sustenta, pois a prova referida não se presta a afastar a conclusão da Corte de origem sobre a existência de simulação no caso concreto.
3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa.
4. A pretensão de reexame de fatos e provas encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
5. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3101269 - RS(2025/0434830-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CLODOALDO DE OLIVEIRA PRESTES
ADVOGADOS : ROMARKO JOSÉ BRUM DA SILVEIRA DE AZEVEDO - RS071271
RODRIGO SANTOS BITTENCOURT - RS055291
DANIEL PORTELLA AYRES TORRES - RS068322
ANDRÉIA ZAGO - RS072645
AGRAVADO : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. SIMULAÇÃO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O termo de confissão de dívida foi regularmente assinado pela consumidora, não havendo prova robusta e contundente acerca da existência de vício de consentimento, ônus que lhe competia.
2. A alegação de cerceamento de defesa pela não apreciação de documento novo não se sustenta, pois a prova referida não se presta a afastar a conclusão da Corte de origem sobre a existência de simulação no caso concreto.
3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa.
4. A pretensão de reexame de fatos e provas encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
5. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial. Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao

conhecimento e provimento. Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

Síntese fática

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter adquirido imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, firmando promessa de compra e venda com a construtora e, depois, contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, onde a vendedora teria outorgado quitação plena e irrevogável do preço. Sustentou que, na entrega das chaves, foi compelido a assinar Termo de Confissão de Dívida com indicação de fiador, sob pena de desfazimento do negócio, e que tal instrumento seria nulo por violar o contrato de financiamento e por vício de consentimento, além de gerar superendividamento. Propôs ação anulatória do TCD com declaração de inexistência de débito, ratificação da quitação, repetição do indébito em dobro, danos morais, tutela de urgência para impedir/retirar inscrições no SPC/Serasa, e, subsidiariamente, o diferimento do pagamento das parcelas do TCD para após a quitação do financiamento, bem como a concessão da gratuidade da justiça.

Na sentença, reconheceu-se a relação de consumo, manteve-se a gratuidade judiciária e julgou-se improcedente a ação, ao fundamento de que os “recursos próprios” estavam previstos no contrato e não foram integralmente quitados, inexistindo nulidade do TCD ou prova de vício de consentimento; revogou-se a liminar e, em reconvenção, condenou-se o autor ao pagamento de 21 parcelas em atraso, no valor de R\$ 10.120,90, com correção pelo IGP-M desde o inadimplemento, juros de 1% ao mês a contar da citação e multa de 2%, além de honorários, com exigibilidade suspensa pela AJG (e-STJ, fls. 825-828).

No acórdão, a 19ª Câmara Cível negou provimento à apelação, reconhecendo simulação na quitação perante a Caixa, mas afastando nulidade e enriquecimento sem causa, preservando as avenças sob o princípio da conservação dos negócios e mantendo a improcedência dos pedidos autorais e a condenação em reconvenção; rejeitou o pedido subsidiário de postergação das parcelas do TCD, majorou os honorários sucumbenciais para o total de 12% sobre o valor atualizado da condenação e, em embargos de declaração, desacolheu a pretensão por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ, fls. 1210-1216; 1256-1258).

Do recurso interposto

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 1.265-1.282), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, II, c/c art. 489, §1º, IV, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação, uma vez que o acórdão não teria enfrentado questões relevantes e dispositivos federais suscitados nos embargos, inclusive a análise do ofício da Caixa Econômica Federal que seria determinante ao deslinde.

(ii) arts. 369 e 435, parágrafo único, do CPC, c/c art. 489, §1º, IV, do CPC, pois teria ocorrido cerceamento de defesa pela não apreciação de documento novo/prova emprestada (ofício da CEF) e de argumentos capazes de infirmar a conclusão, o que macularia a decisão por falta de enfrentamento adequado.

(iii) art. 6º, §4º, II, e §5º, da Lei 11.977/2009, com redação da Lei 12.424/2011 (PMCMV), pois a transferência de imóvel sem quitação integral seria vedada e atos em desacordo seriam nulos, de modo que a quitação plena e irrevogável teria abrangido todo o preço, inclusive “recursos próprios”, tornando indevida a cobrança posterior.

(iv) arts. 367 e 385 do Código Civil, pois a confissão de dívida teria constituído novação de obrigação já extinta pela quitação no financiamento, circunstância que seria vedada, tornando o termo inválido por objeto ilícito. Ademais, a outorga de quitação plena e irrevogável teria operado remissão do saldo eventualmente pendente, o que extinguiria a obrigação e impediria a exigência de novo pagamento pela construtora.

(v) arts. 47 e 54-A do Código de Defesa do Consumidor, pois a cláusula de quitação contratual teria de ser interpretada da maneira mais favorável ao consumidor, abrangendo o total do preço do imóvel, o que conduziria à nulidade da cobrança superveniente. Ademais, a exigência concomitante de parcelas da confissão de dívida com o financiamento habitacional teria imposto superendividamento, justificando, ao menos, o diferimento das parcelas do termo para após a quitação do financiamento.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 1.326-1.357).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 1.363-1.368), dando ensejo ao recurso de agravo (e-STJ, fls. 1.388-1.409).

Contraminuta apresentada (fls. 1.411-1.424).

Este é o relatório.

VOTO

Trata-se de recurso especial interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, contra decisão do eg. Tribunal de Justiça de São Paulo em acórdão com a seguinte ementa (e-STJ, fls. 1.210-1.216):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. SIMULAÇÃO. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. HONORÁRIOS RECURSAIS.

I. Caso em exame: Ação anulatória de termo de confissão de dívida e inexistência de débito proposta por adquirente de imóvel contra construtora, em razão da assinatura de termo de confissão de dívida após a concessão de quitação integral pela empresa, possibilitando a liberação de financiamento habitacional pela Caixa Econômica Federal. A consumidora alegou vício de consentimento e simulação, sustentando que foi coagida a assinar o referido termo para receber as chaves do imóvel. Pleiteou a declaração de nulidade das cláusulas contratuais, a inexigibilidade da dívida, a devolução de valores pagos indevidamente e, subsidiariamente, a postergação do pagamento das parcelas do termo de confissão de dívida para após a quitação do financiamento junto à instituição financeira. A sentença de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.

II. Questão em discussão: A controvérsia consiste em determinar a validade do termo de confissão de dívida assinado pela autora, considerando a alegação de simulação na quitação do contrato para liberação do financiamento imobiliário, bem como a eventual abusividade da cobrança simultânea de prestações do financiamento e do termo confessório. Discute-se, ainda, a possibilidade de postergação da exigibilidade da dívida e a ocorrência de vício de consentimento na assinatura do termo.

III. Razões de decidir: O termo de confissão de dívida foi regularmente assinado pela consumidora, e não houve prova robusta e contundente acerca da existência de vício de consentimento, ônus que lhe competia. A assinatura voluntária de contrato presume autonomia e liberdade, não sendo suficiente a alegação de que a entrega das chaves foi condicionada à assinatura do documento para caracterizar coação ilegítima. Ainda que se constate a prática de simulação por parte da construtora, tal fato não exime a consumidora do pagamento dos valores devidos, pois, ao aderir ao financiamento e assinar o termo de confissão de dívida, assumiu obrigação perante a empresa, não podendo se beneficiar da própria torpeza para obter o não pagamento da dívida. O princípio da conservação dos negócios jurídicos recomenda a manutenção das avenças firmadas, a fim de evitar prejuízos desproporcionais às partes e à instituição financeira envolvida. Quanto ao pedido subsidiário de postergação do pagamento das parcelas do termo de confissão de dívida, este se mostra desarrazoado, considerando que o financiamento habitacional possui prazo de amortização longo, não sendo proporcional que o credor aguarde todo esse período para receber valores devidos. Além disso, uma vez reconhecida a simulação praticada pelas partes, resta afastado o arcabouço protetivo conferido pelo CDC aos consumidores superendividados. No tocante aos honorários advocatícios, a total improcedência do recurso enseja a majoração da verba sucumbencial, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Sentença de improcedência mantida. **Tese:** I - A assinatura de termo de confissão de dívida, sem prova robusta de vício de consentimento, gera presunção de validade do negócio jurídico. II - O consumidor não pode invocar a simulação praticada entre ele e a construtora para obtenção de proveitos recíprocos, ainda que consista em falsa declaração de quitação perante instituição financeira, sob pena de ensejar enriquecimento sem causa. III - O princípio da conservação dos negócios jurídicos recomenda a manutenção dos contratos firmados, sempre que a nulidade puder causar maiores prejuízos do que sua preservação.

V. Jurisprudência e Leis Relevantes Citadas: Código Civil, arts. 167 e 884; Lei 11.977/2009, art. 6º-A, §§ 5º e 6º; CPC, art. 85, § 11.

Opostos embargos de declaração pela recorrente, houve a rejeição do recurso pelo Tribunal Estadual, conforme ementa a seguir transcrita (fls. 1.256-1.258):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME: Embargos de declaração opostos em face de acórdão que reconheceu a prática de simulação contratual entre a parte autora e a Construtora, com o fim de obtenção de financiamento imobiliário, e afastou a aplicação dos artigos 47 do CDC, 367 e 385 do CC e 54-A do CDC, ante a constatação de ausência de boa-fé e da configuração de simulação negocial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em aferir a existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material no acórdão embargado, bem como a possibilidade de acolhimento de pedido de prequestionamento, conforme previsão do art. 1.022 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR: Ausente qualquer dos vícios ensejadores dos embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC, sendo certo que a pretensão recursal traduz mero inconformismo com o resultado do julgamento. Não se configura omissão, pois os dispositivos invocados nos embargos já foram implicitamente analisados na fundamentação, conforme

orientação do art. 1.025 do CPC. Também não há contradição, obscuridade ou erro material, sendo inadequado o manejo dos embargos com o exclusivo fim de prequestionamento. A jurisprudência do STJ sedimenta que a ausência dos vícios legais impede o conhecimento do recurso aclaratório, ainda que com objetivo de prequestionamento. A simulação reconhecida nos autos afasta a aplicação dos dispositivos invocados, não havendo erro de fato ou de direito a ser reparado. A rejeição do recurso é medida que se impõe.

IV. DISPOSITIVO E TESE: *Recurso desprovido. Embargos de declaração rejeitados por ausência de vícios previstos no art. 1.022 do CPC. Tese de julgamento: “1. É incabível o acolhimento de embargos de declaração quando inexistentes obscuridade, contradição, omissão ou erro material, sendo inadmissível o uso do recurso com o exclusivo fim de prequestionamento, conforme art. 1.022 e art. 1.025 do CPC.”*

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, 1.022 e 1.025; CC, arts. 367 e 385; CDC, arts. 47 e 54-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, E Dcl no R Esp 1.610.728/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Segunda Seção, j. 18.02.2020; TJRS, Agravo de Instrumento nº 52346872120238217000, Décima Nona Câmara Cível, Rel. Des. Mylene Maria Michel, j. 19.04.2024.

A decisão de inadmissibilidade foi devidamente refutada na petição de agravo e, por isso, passo ao exame do recurso especial.

A parte recorrente alegou violação ao art. 1.022, II, c/c art. 489, §1º, IV, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação, uma vez que o acórdão não teria enfrentado questões relevantes e dispositivos federais suscitados nos embargos, inclusive a análise do ofício da Caixa Econômica Federal que seria determinante ao deslinde.

Em relação à alegada violação é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa aos referidos dispositivos do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Na espécie, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu fundamentadamente sobre os pontos supostamente omissos. No caso, a recorrente suscita omissão no julgado por meio de alegações genéricas, sem indicação efetiva dos pontos omissos, almejando, em verdade, o rejugamento da matéria então decidida em seu desfavor, o que não se admite no âmbito dos embargos de declaração devendo o especial, no ponto, ser considerado deficiente, atraindo a incidência das disposições da Súmula n. 284 do STF.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELARANTECEDENTE. MEDIDAS CONSTRITIVAS. EVIDENTE OCULTAÇÃO E ESVAZIAMENTO PATRIMONIAL. PENHORA SOBRE FATURAMENTO. CABIMENTO. CONSTRIÇÃO SOBRE OFATURAMENTO. NÃO INVIABILIZAÇÃO DAS ATIVIDADES DA AGRAVANTE. ENTENDIMENTO DE FORMA DIVERSA DO TRIBUNAL. ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

3. 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.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "em sintonia com o disposto na Súmula 735 do STF (Não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar), entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada pela sentença de mérito" (AgInt no AREsp 2.286.331/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 6/11/2023).

5. No julgamento do Tema Repetitivo 769 do STJ (REsp 1.666.542/SP, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, julgado em 18/4/2024, DJe de 09/5/2024), a Primeira Seção do STJ definiu que a penhora sobre o faturamento não precisa observar a ordem estabelecida na lei, desde que, a depender do caso concreto, haja justificativa razoável, lastreada em elementos de prova, e que o percentual não inviabilize a atividade empresarial.

6. Na espécie, o julgado recorrido está bem fundamentado, lastreado em provas dos autos, reconhecendo a necessidade de penhora do faturamento em 20% diante do porte econômico da sociedade empresária, em razão da falta de êxito de outras medidas constritivas, por ser incontroversa a ocorrência de manobras fraudulentas, de confusão patrimonial, do acentuado esvaziamento de bens e da ocultação patrimonial em detrimento do crédito perseguido, bem como o fato de o arresto anterior ter sido irrisório frente ao patrimônio e às movimentações financeiras das empresas do grupo, sobretudo pelos vultosos dividendos pagos ao sócio e o empreendimento imobiliário encabeçado pelo grupo empresarial.

7. Entender de forma diversa do Tribunal de origem, afastando os argumentos atinentes à confusão patrimonial, às fraudes perpetradas e à possibilidade de esvaziamento patrimonial, e que o percentual definido inviabilizaria o prosseguimento das atividades, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

8. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2198059/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 05/06/2025) *Grifo nosso*

Da observância dos acórdãos proferidos pela Corte de origem, possível constatar que houve detida análise acerca das questões relacionadas à não remissão da dívida, em razão da simulação constatada no caso concreto, não se prestando o ofício da CEF, apontado pela parte recorrente, para amparar suas pretensões.

Assim, possível depreender que a Corte Estadual motivou e fundamentou sua decisão, embora de modo diverso do pretendido pela parte recorrente.

Vale dizer, o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

Inexiste a alegada violação, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, consoante se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade.

Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento. Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos tanto do acórdão recorrido, quanto do que julgou os embargos de declaração, encontram-

se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido, não havendo omissão, obscuridade ou contradição. Nesse sentido: EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Relator Ministro OG Fernandes, Corte Especial, DJe 3/8/2016.

A parte recorrente apontou ofensa aos arts. 369 e 435, parágrafo único, do CPC, c/c art. 489, §1º, IV, do CPC, pois teria ocorrido cerceamento de defesa pela não apreciação de documento novo/prova emprestada (ofício da CEF) e de argumentos capazes de infirmar a conclusão, o que macularia a decisão por falta de enfrentamento adequado.

Houve alegação de ofensa ao art. 6º, §4º, II, e §5º, da Lei 11.977/2009, com redação da Lei 12.424/2011 (PMCMV), pois a transferência de imóvel sem quitação integral seria vedada e atos em desacordo seriam nulos, de modo que a quitação plena e irrevogável teria abrangido todo o preço, inclusive “recursos próprios”, tornando indevida a cobrança posterior.

Defendeu também a recorrente violação ao arts. 367 e 385 do Código Civil, pois a confissão de dívida teria constituído novação de obrigação já extinta pela quitação no financiamento, circunstância que seria vedada, tornando o termo inválido por objeto ilícito. Ademais, a outorga de quitação plena e irrevogável teria operado remissão do saldo eventualmente pendente, o que extinguiria a obrigação e impediria a exigência de novo pagamento pela construtora.

Por fim, alegou violação aos arts. 47 e 54-A do Código de Defesa do Consumidor, pois a cláusula de quitação contratual teria de ser interpretada da maneira mais favorável ao consumidor, abrangendo o total do preço do imóvel, o que conduziria à nulidade da cobrança superveniente. Ademais, a exigência concomitante de parcelas da confissão de dívida com o financiamento habitacional teria imposto superendividamento, justificando, ao menos, o diferimento das parcelas do termo para após a quitação do financiamento.

Ao apreciar a demanda que lhe foi posta, o Tribunal Estadual assim consignou suas razões (fls. 1.211-1.216):

O autor celebrou com a Construtora Tenda um contrato de promessa de compra e venda de imóvel - matrícula 192.275 do registro de imóveis da 3ª zona de Porto Alegre (evento 1, MATRIMÓVEL11) -, inserido no Programa Minha Casa Minha Vida. Preço total de aquisição: R\$ 126.503,49, além de juros e de correção monetária (evento 8, DOC2, cláusula 4.1).

A forma de pagamento ocorreria da seguinte maneira:

a) Sinal de R\$ 3.000,00, a ser pago mediante boleto bancário;

b) Saldo a ser dividido em duas modalidades de adimplemento: Parcelas mensais e Parcela Financiamento:

b.1) Parcelas Mensais:

b.1.1) Sessenta parcelas mensais no valor, cada uma, de R\$ 303,00, sem juros;

b.2.) Parcela financiamento: Montante de R\$ 105.323,49, podendo ser utilizado o FGTS para o adimplemento.

O referido financiamento foi concedido pela Caixa Econômica Federal.

A Caixa condicionou a liberação do financiamento - vale dizer, o repasse de valores para a Construtora Tenda - após a demonstração da quitação dos montantes atinentes à rubrica "Parcelas Mensais". A razão é bastante simples: A instituição financeira deseja reduzir os riscos do inadimplemento, razão pela qual não concederia o dito financiamento a consumidor que ainda não quitou a dívida com a construtora. Por isso, exige que a construtora dê plena e total quitação do contrato firmado com o consumidor.

É o que se extrai da cláusula 1 do contrato de financiamento com a Caixa, que foi assinado por Clodoaldo e pela Tenda (evento 8, DOC3):

(...)

Essa constatação foi ratificada pela manifestação da Caixa, consoante se extrai da informação do evento 84, DOC1:

(...)

Em paralelo, assim preceituam os artigos 6º, §1º, e artigos 6º-A, §5º, inciso III e §6º, todos da Lei 11.977/2009 (Programa Minha Casa Minha Vida):

(...)

É justamente aqui que reside o ponto nevrálgico da lide em debate.

Pelas informações colhidas dos autos, a Construtora concedeu plena e total quitação do contrato assinado com Clodoaldo e, conseqüentemente, a Caixa liberou os valores para a empresa a título de financiamento imobiliário. Por certo, a Caixa, agora, está cobrando o financiamento do consumidor. Todavia, os valores de responsabilidade do consumidor e previstos no contrato, que recebeu declaração de quitação, ainda não foram totalmente pagos à Tenda. Por isso, o consumidor assinou um termo de confissão de dívida favorecendo a construtora (evento 1, DOC12), tendo em vista que a empresa não pode mais executar o contrato a que deu quitação.

Posteriormente, Clodoaldo ajuizou a presente ação, com o objetivo de: A) declarar nulas as cláusulas 2.6, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª do termo de confissão de dívida; B) Declarar inexistente a dívida representada pelo termo de confissão de dívida; C) Ratificar a quitação dada pela Construtora; D) Condenar a Tenda à repetição do indébito; E) Subsidiariamente, a postergação do pagamento das parcelas do termo de confissão de dívida para depois do adimplemento das parcelas a serem pagas à Caixa em virtude do financiamento.

De acordo com o artigo 167 do Código Civil:

(...)

Detecto que a quitação noticiada pela Tenda à Caixa configurou simulação, na modalidade do inciso II - declaração não verdadeira -, haja vista que destoa da realidade.

Clodoaldo está sustentando a invalidade do termo de confissão de dívida, alegando ter sido coagido a tanto (referindo que a construtora ameaçou não entregar as chaves do imóvel) e porque se tratou de simulação. Referiu também a inexigibilidade dos valores constantes no termo, porquanto a Tenda lhe concedeu ampla quitação do contrato.

Pois bem.

Verifico que o termo de confissão de dívida foi devidamente assinado por Clodoaldo (evento 1, DOC12), da mesma forma que o contrato de financiamento imobiliário com a Caixa (evento 1, DOC10). São fatos incontroversos.

Porém, os alegados vícios de consentimento não foram suficientemente comprovados, ônus que competia ao autor. A aposição de assinatura não contestada em contratos faz surgir a presunção de que a parte obrou com liberdade e autonomia. Por esse motivo, a tese de vício de consentimento demanda prova robusta e contundente, o que não providenciado nesses autos. A propósito, a simples alegação, por parte da construtora, de que não entregaria as chaves não carrega carga de gravidade suficiente para violar a autonomia do consumidor, uma vez que bastava procurar assistência jurídica e, se fosse necessário, socorrer-se do Poder Judiciário para sanar eventuais ilegalidades ou abusos.

Pelo que se visualiza, a Tenda praticou simulação perante a Caixa, com a adesão posterior de Clodoaldo, que assinou dois pactos.

De qualquer forma, Clodoaldo busca, com a presente ação, não mais pagar os valores que ainda deve à Tenda, ao argumento de que a quitação informada pela construtora torna o contrato inexigível.

Essa pretensão não merece acolhimento. Não pode o autor se locupletar de uma simulação de quitação à qual aderiu posteriormente. Seria o mesmo que admitir o enriquecimento ilícito, o que é proibido pelo artigo 884 do Código Civil.

Além disso, a confecção do termo de confissão de dívida era expressamente proibida pelo contrato de financiamento junto à Caixa, justamente para confirmar a quitação e evitar o risco de inadimplemento perante o Banco (evento 1, OUT5):

Vejo que a legislação atribui nulidade aos negócios jurídicos aqui analisados. Porém, à luz do princípio da conservação dos negócios jurídicos, fundado na função social do contrato, tenho que as avenças devem ser mantidas, haja vista que a declaração de nulidade tanto do financiamento quanto do termo de confissão acarretaria mais prejuízos - especialmente ao Banco, que é terceiro de boa-fé - do que benefícios. Ainda mais considerando que não se tem notícia, até o momento, de inadimplemento desse pacto pelo consumidor. Somado a isso, o acerto de contas entre os valores cobrados com base no termo de confissão e os já pagos pelo consumidor poderá ser feito em sede de liquidação de sentença.

Somado a isso, o acerto de contas entre os valores cobrados com base no termo de confissão e os já pagos pelo consumidor poderá ser feito em sede de liquidação de sentença.

Por fim, a pretensão subsidiária - de pagamento somente após a quitação do financiamento imobiliário - carece de razoabilidade, na medida em que a amortização está prevista para 360 meses. Não seria proporcional deixar o credor aguardando esse substancial lapso de tempo para receber o seu crédito. Ademais, sobre esse crédito seria forçosa a incidência de correção monetária por 30 anos ininterruptos, sem que se vislumbre que haveria idêntica progressão da capacidade econômica da parte devedora ao longo das próximas três décadas.

Se tal não bastasse, uma vez reconhecida a simulação praticada pelas partes, resta afastado o arcabouço protetivo conferido pelo CDC aos consumidores superendividados, pois ausente conduta pautada pela boa-fé objetiva. Nessa linha, dispõe o artigo 54-A, §§ 1º e 3º, do CDC (destaquei):

(...)

Reunidos esses fundamentos, a conclusão é pelo desprovemento do recurso.

E ao rejeitar os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, acrescentou a Corte de origem (1.258):

No acórdão embargado, foi reconhecida a prática de uma simulação entre o embargante e a Construtora Tenda, com o objetivo de obter um financiamento imobiliário perante a Caixa, mediante a notícia de um fato inverídico (quitação das parcelas próprias do contrato de compra e venda entre a pessoa física e a construtora).

Assim, não há como aplicar ao caso concreto a redação do artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, sob pena de concretizar enriquecimento ilícito do consumidor.

Ademais, o embargante assinou um termo de confissão de dívida justamente porque não ocorreu a quitação das parcelas próprias, uma vez que tal declaração se tratou, como já mencionado, de informação inverídica, vale dizer, uma simulação. Não se configurou, assim, novação de dívida inexistente. Inexistente, portanto, afronta ao artigo 367 do Código Civil.

Igualmente, não ocorreu remissão de dívida, pois configurada uma simulação. Dessarte, ausente violação ao artigo 385 do Código Civil.

Por fim, também não houve lesão ao artigo 54-A do CDC, haja vista que a contratação não foi pautada pela boa-fé, o que afasta a aplicação do rito do superendividamento, nos termos do §3º do mesmo dispositivo.

Do quanto transcrito, possível constatar que a parte recorrente firmou contrato de compra e venda de imóvel com a Construtora Tenda, inserido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. A forma de pagamento contemplou valor a título de sinal, sessenta parcelas mensais a serem pagas diretamente à construtora recorrida (sob a rubrica "Parcelas Mensais"), e parcela de financiamento, que foi concedido pela Caixa Econômica Federal (CEF).

A Corte de origem referiu que a CEF condicionou a liberação do financiamento - vale dizer, o repasse de valores para a Construtora Tenda - após a demonstração da quitação dos montantes atinentes à rubrica "Parcelas Mensais". Vale dizer, a CEF exige, antes de conceder o financiamento, que a construtora dê plena e total quitação do contrato firmado com o consumidor.

Desse modo, afirmou o Tribunal local, a Construtora recorrida concedeu plena e total quitação do contrato assinado com o recorrente e, conseqüentemente, a CEF liberou os valores para a empresa recorrida a título de financiamento imobiliário. Assim, a CEF cobra do consumidor recorrente as parcelas relativas ao financiamento que lhe concedeu. Entretanto, consignou a Corte de origem, os valores de responsabilidade do consumidor e previstos no contrato, que recebeu declaração de quitação, ainda não foram totalmente pagos à Construtora Tenda/recorrida. E justamente por isso, o consumidor recorrente assinou um termo de confissão de dívida favorecendo a construtora (evento 1, DOC12), tendo em vista que a empresa recorrida não pode mais executar o contrato a que deu quitação.

Em face do exposto, a Corte local reconheceu a existência de simulação, eis que a quitação noticiada pela Construtora Tenda/recorrida à CEF não correspondia à realidade.

E consignou o Tribunal Estadual que o termo de confissão de dívida foi devidamente assinado por Clodoaldo (evento 1, DOC12), da mesma forma que o contrato de financiamento imobiliário com a CEF (evento 1, DOC10), não tendo o recorrente comprovado a ocorrência de vício de consentimento, ônus que lhe competia. Ainda, referiu a Corte *a quo* que o recorrente aderiu à simulação praticada.

Argumentou a Corte de origem não prosperar a alegação do recorrente de quitação dos valores devidos à recorrida, pois ao assim agir o recorrente busca locupletar-se de simulação de quitação à qual aderiu, e que caracterizaria enriquecimento ilícito.

E pontuou a Corte de origem serem nulos os negócios jurídicos em referência. Entretanto, à luz do princípio da conservação dos negócios jurídicos, fundado na função social do contrato, entendeu que as avenças deveriam ser mantidas, haja vista que a declaração de nulidade tanto do financiamento quanto do termo de confissão acarretaria mais prejuízos - especialmente ao Banco, que é terceiro de boa-fé - do que benefícios, ainda mais considerando a inexistência de notícia, até o momento, de inadimplemento do pacto pelo consumidor.

Concluiu a Corte Estadual que uma vez reconhecida a simulação praticada pelas partes, resta afastado o arcabouço protetivo conferido pelo CDC aos consumidores superendividados, pois ausente conduta pautada pela boa-fé objetiva.

Embora a recorrente alegue cerceamento de defesa pela não apreciação de documento novo, consistente em ofício da CEF, é fato que a referida prova não se presta a afastar a conclusão da Corte de origem, de existência de simulação no caso concreto, entre a Construtora recorrida e a parte recorrente. Ademais, 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, até mesmo decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa. Nessa linha:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE. CANCELAMENTO UNILATERAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. ENTIDADE DE AUTOGESTÃO. INAPLICABILIDADE DO CDC. SÚMULA 608/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. BENEFICIÁRIO NA CONSTÂNCIA DE TRATAMENTO DE SAÚDE. TEMA 1082/STJ.

1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

2. Por ocasião do julgamento do REsp 1285483/PB, a Segunda Seção do STJ afastou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de plano de saúde administrado por entidade de autogestão, por inexistência de relação de consumo.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

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.

5. "A operadora, mesmo após o exercício regular do direito à rescisão unilateral de plano coletivo, deverá assegurar a continuidade dos cuidados assistenciais prescritos a usuário internado ou em pleno tratamento médico garantidor de sua sobrevivência ou de sua incolumidade física, até a efetiva alta, desde que o titular arque integralmente com a contraprestação devida" (Tema 1082 do STJ).

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido."

(REsp n. 2.220.607/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.) Grifei

"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/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284/STF, POR ANALOGIA. AÇÃO DE APURAÇÃO DE HAVERES. RECONVENÇÃO. PERMITIDA. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 7/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 omissivo, 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.) Grifei

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. A parte agravante refutou, nas razões do agravo em recurso especial, a alegada ausência de negativa de prestação jurisdicional, não incidindo, portanto, o óbice da Súmula 182/STJ. Reconsiderada a decisão monocrática da Presidência desta Corte, com a consequente análise do agravo em recurso especial.

2. O recorrente limitou-se a apontar de forma genérica a negativa de prestação jurisdicional, sem indicar, contudo, quais foram os pontos omissos da decisão impugnada, tampouco a forma pela qual o artigo 1022 do CPC fora violado, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

3. As conclusões adotadas pelo órgão julgador no sentido de que compete ao juiz decidir sobre a produção de provas necessárias ou indeferir aquelas que tenha como inúteis ou protelatórias, não implicando em cerceamento de defesa o indeferimento da dilação probatória, estão em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a aplicação da Súmula 83 do STJ.

3.1. O Tribunal a quo, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, afastou o alegado cerceamento de defesa, consignando a desnecessidade da produção da prova requerida pela ora recorrente. O acolhimento da pretensão recursal, no ponto, demandaria revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

4. O Tribunal local refutou a alegada existência de compensação por danos morais com base nas particularidades do fato em análise. Rever tal posicionamento demandaria o revolvimento de matéria probatória. Incidência da Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência de fls. 1914-1916, e-STJ. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.782.979/SP, relator Ministro **Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.) *Grifei*

Ademais, para aferir eventual importância da prova referida para o deslinde da causa seria necessário reexaminar fatos e provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 deste Tribunal Superior.

A parte recorrente também defende a ocorrência de quitação integral da dívida junto à Construtora recorrida e por tal razão também indevida a novação de obrigação já extinta. Defende ainda que a cláusula de quitação contratual teria de ser interpretada da maneira mais favorável ao consumidor e que a exigência concomitante de parcelas da confissão de dívida com o financiamento habitacional teria imposto superendividamento.

O reconhecimento de simulação no caso sob análise, pela Corte de origem, afasta a alegada e pronta quitação pretendida pela parte recorrente.

Ademais, há vedação ao reexame de fatos e provas em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, quando a pretensão demanda nova interpretação de elementos probatórios e circunstâncias fáticas que envolveram a negociação entre as partes.

Nessa linha de inteligência:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Na hipótese, rever as conclusões das instâncias ordinárias quanto à ocorrência de simulação na venda realizada, demandaria, necessariamente, a reapreciação do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.877.614/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.) Grifei

Descabe, assim, rever as conclusões da Corte de origem quanto à ocorrência de simulação entre as partes, a fim de adotar conclusão diversa da adotada, pois existente óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Vale dizer, o Tribunal de origem, ao interpretar os contratos firmados entre as partes, as cláusulas contratuais e a disciplina do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e as condições para obtenção de empréstimo junto à CEF, mais especificamente o comprometimento acima de 30% da renda, concluiu pela existência de simulação para fins de obtenção do financiamento junto à CEF, e rever tais premissas demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório (inclusive da dinâmica contratual entre promessa de compra e venda, mútuo com a Caixa e termo de confissão, bem como da condição econômico-financeira alegada) e interpretação das cláusulas contratuais específicas (cláusulas do mútuo, itens de composição de preço, termos do TCD e condicionantes de entrega de chaves), o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 / STJ. Nesse sentido: AREsp n. 2.924.860, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJEN de 22/10/2025.

Diante do exposto, o agravo deve ser conhecido para se negar provimento ao recurso especial.

Considerando que a decisão recorrida foi publicada sob a égide do CPC/2015, que o recurso foi integralmente desprovido e que houve condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso, majora-se a verba honorária fixada em desfavor da parte recorrente de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.101.269 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0434830-4

Número de Origem:
50003442720218214001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLODOALDO DE OLIVEIRA PRESTES

ADVOGADOS : ROMARKO JOSÉ BRUM DA SILVEIRA DE AZEVEDO - RS071271

ANDRÉIA ZAGO - RS072645

RODRIGO SANTOS BITTENCOURT - RS055291

DANIEL PORTELLA AYRES TORRES - RS068322

AGRAVADO : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861

LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026