



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3102847 - PI
(2025/0444562-2)**

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : MARIA GORETE SOARES
ADVOGADO : FRANCISCO ABIEZEL RABELO DANTAS - PI003618
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MÁRIO PEIXOTO COSTA NETO - PI003476
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5/STJ E 7/STJ. ENTENDIMENTO EM SINTONIA COM O STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que afastou a alegação de negativa de prestação jurisdicional e não conheceu das demais insurgências do recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7/STJ por se tratar de controvérsia exclusivamente jurídica sobre abusividade de cláusula contratual que atribui ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel adjudicado; alega negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC), violação aos arts. 4º, III, 6º, III e IV, 47, 51, IV e § 1º, I, do CDC e dissídio jurisprudencial pela alínea “c”.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem; (ii) a parte agravante tinha ciência da cláusula de transferência da obrigação de desocupar o imóvel que esteja na posse de terceiro e; (iii) há abusividade nessa cláusula estipulada nos contratos de compra de bens de propriedade da Caixa Econômica Federal havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento.

III. Razões de decidir

4. Não se configura negativa de prestação jurisdicional, quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente os pontos essenciais, nos termos dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC. No caso, a Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia para reconhecer

que a parte agravante tinha ciência da cláusula que impunha a obrigação de desocupar o imóvel, não havendo omissão, contradição, obscuridade ou erro material, afastando-se, por conseguinte, a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

5. A controvérsia relativa à ciência da referida cláusula exige revolvimento do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, incompatíveis com a via do recurso especial.

6. Nos termos da jurisprudência dessa Corte, a cláusula inserida no contrato de compra de bens de propriedade da Caixa Econômica Federal, havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento, que transfere ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel que esteja na posse de terceiros não é abusiva e justifica a oferta dos imóveis por preço consideravelmente inferior ao valor de mercado, justamente pela situação peculiar que possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto à eventual ocupação por terceiros.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3102847 - PI
(2025/0444562-2)**

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : MARIA GORETE SOARES
ADVOGADO : FRANCISCO ABIEZEL RABELO DANTAS - PI003618
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MÁRIO PEIXOTO COSTA NETO - PI003476
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5/STJ E 7/STJ. ENTENDIMENTO EM SINTONIA COM O STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que afastou a alegação de negativa de prestação jurisdicional e não conheceu das demais insurgências do recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7/STJ por se tratar de controvérsia exclusivamente jurídica sobre abusividade de cláusula contratual que atribui ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel adjudicado; alega negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC), violação aos arts. 4º, III, 6º, III e IV, 47, 51, IV e § 1º, I, do CDC e dissídio jurisprudencial pela alínea “c”.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem; (ii) a parte agravante tinha ciência da cláusula de transferência da obrigação de desocupar o imóvel que esteja na posse de terceiro e; (iii) há abusividade nessa cláusula estipulada nos contratos de compra de bens de propriedade da Caixa Econômica Federal havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento.

III. Razões de decidir

4. Não se configura negativa de prestação jurisdicional, quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente os pontos essenciais, nos termos dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC. No caso, a Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia para reconhecer que a parte agravante tinha ciência da cláusula que impunha a obrigação de desocupar o imóvel, não havendo omissão, contradição, obscuridade ou erro material, afastando-se, por conseguinte, a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

5. A controvérsia relativa à ciência da referida cláusula exige revolvimento do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, incompatíveis com a via do recurso especial.

6. Nos termos da jurisprudência dessa Corte, a cláusula inserida no contrato de compra de bens de propriedade da Caixa Econômica Federal, havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento, que transfere ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel que esteja na posse de terceiros não é abusiva e justifica a oferta dos imóveis por preço consideravelmente inferior ao valor de mercado, justamente pela situação peculiar que possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto à eventual ocupação por terceiros.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria, que, corrigindo-se de ofício o erro material do dispositivo, negou provimento à alegação de negativa de prestação jurisdicional e não conheceu do recurso especial, interposto pela alínea "a" e "c", com fundamento nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Segundo a parte agravante, não prospera os óbices ao conhecimento do recurso, pois a controvérsia é unicamente jurídica já que não se busca o reexame dos fatos e provas, mas o controle de abusividade contratual, o que afasta os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ. A parte agravante ainda aponta negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão restou omissos quanto a) a falta de ciência inequívoca da agravante sobre a ocupação do imóvel por terceiros; b) ao desequilíbrio contratual gerado pela cláusula impugnada; c) a abusividade da cláusula. E aponta a violação dos arts. 6º, III e IV, 47, 51 IV e §1º do CDC e o dissídio jurisprudencial, ao argumento de o acórdão ter ignorado o dever de informação e

validando obrigação desproporcional, consistente na obrigação do adjudicante em desocupar o imóvel em posse de terceiro.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

De ofício, com fundamento no artigo 494 do CPC, corrijo de ofício o erro material contido no dispositivo da decisão agravada para que conste assim: "conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento."

Contudo, a análise dos argumentos recursais não indica hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos já expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 378-386):

Trata-se de Agravo em Recurso Especial contra decisão que negou seguimento a recurso especial.

Segundo a parte agravante, a decisão de inadmissibilidade: aplicou indevidamente a Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça, pois a controvérsia seria exclusivamente de direito; incorreu em negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, incisos IV e VI, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil; validou cláusula contratual abusiva, em afronta aos arts. 6º, incisos III e IV, e 51, inciso IV e § 1º, inciso I, da Lei nº 8.078/1990; e, por isso, deveria determinar o processamento do recurso especial, ou, subsidiariamente, anular o acórdão por omissões nos embargos de declaração (e-STJ, fls. 353/360).

Sem contrarrazões e contraminuta (e-STJ, fls. 347 e 363).

É o relatório.

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

[...]

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso. Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Alvitra-se inaplicabilidade da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça uma vez que se trataria de controvérsia exclusivamente de direito.

Todavia, a decisão recorrida destacou a necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para infirmar as premissas assentadas pelas instâncias ordinárias, especialmente quanto à ciência da adquirente e à validade da cláusula contratual em contexto específico de aquisição direta de imóvel adjudicado. A conclusão do Tribunal de origem é de que há estipulação expressa na escritura pública e na proposta de compra, com preço reduzido e responsabilidade contratual pela desocupação.

Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA

SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUÊSTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

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

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Aliás, o próprio argumento do agravante sobre restringir-se a discussão acerca da "validade e legalidade da cláusula contratual" (e-STJ, fls. 355) reforça os óbices sumulares.

A teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA.
AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA
DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.
IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, incisos IV e VI, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, a inadmissibilidade corretamente registrou inexistirem vícios de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido.

O Tribunal de origem enfrentou os pontos essenciais: reconheceu a estipulação contratual específica sobre a responsabilidade pela desocupação; consignou que a adquirente anuiu à cláusula; e afastou a alegação de omissão quanto ao estado de ocupação. Assim, não há negativa de prestação jurisdicional, pois as teses foram apreciadas adequadamente, ainda que em sentido desfavorável à parte.

Como se sabe, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

De igual modo, o art. 489, §1º, IV, do CPC impõe um dever de fundamentação qualificada, estabelecendo que não se considera fundamentada a decisão judicial que não enfrenta todos os argumentos deduzidos pelas partes capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

Esses dispositivos visam assegurar que o pronunciamento judicial seja efetivamente resolutivo, transparente e coerente, permitindo o controle pelas instâncias superiores e garantindo a observância ao devido processo legal substancial.

Certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados." (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Por outro lado, no que tange à violação aos arts. 6º, incisos III e IV, e 51, inciso IV e § 1º, inciso I, da Lei nº 8.078/1990, o acórdão recorrido afirmou a validade da cláusula que atribui ao adquirente o ônus da desocupação, enfatizando que a contratação ocorreu com expressa indicação no instrumento público e na proposta de compra, e que o preço reduzido refletiu o risco e o equilíbrio contratual inerente à venda de imóvel adjudicado, ocupado por terceiros. A decisão de inadmissibilidade assinalou ausência de demonstração de violação frontal ao sentido evidente da norma federal, bem como tentativa de superar orientação já consolidada acerca da licitude da cláusula quando há informação e anuência.

Mais uma vez, observa-se que a tentativa de revolver esse entendimento exigiria rediscutir os elementos probatórios que evidenciam a ciência e a concordância da adquirente, o que não se admite na via eleita.

Enfim, acerca da divergência jurisprudencial, o decisum agravado ressaltou a inexistência de dissídio qualificado, porquanto não demonstrada a similitude fática e jurídica necessária, nem a oposição específica entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados.

A controvérsia julgada levou em conta as particularidades: aquisição direta de imóvel adjudicado, cláusula expressa na escritura pública e na proposta, e ciência do adquirente quanto à ocupação. Sem comprovação adequada da identidade entre os casos, não se configura divergência nos termos do art. 105, inciso III, alínea c, da Constituição Federal.

Sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requerida comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido ou a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

Ante o exposto, não conheço do agravo em recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

No que tange à alegada violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022 do CPC, a jurisprudência desta Corte tem sido firme no sentido de que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se apresenta fundamentação apta, por si só, a sustentar a conclusão adotada. Como se tem sistematicamente reafirmado nesta Corte, o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015 — ao dispor que não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos expendidos no processo que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador — não significa que este tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, senão apenas aqueles que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão alcançada pelo julgador (EDcl nos EREsp 1523744/RS, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 07/10/2020, DJe 28/10/2020)

No caso dos autos, verifica-se que o Tribunal de origem se manifestou expressamente sobre os pontos a respeito dos quais a parte recorrente alega omissão relativa: (a) à falta de ciência inequívoca da agravante sobre a ocupação do imóvel por terceiros; b) ao desequilíbrio contratual gerado pela cláusula impugnada; c) a abusividade da cláusula. É o que se extrai dos seguintes excertos (fl. 292).

*No caso, a pretensão recursal do apelante não merece ser acolhida, tem em vista que, de fato, há **previsão no contrato a respeito da responsabilidade dos adquirentes pela desocupação do imóvel**, conforme se depreende da Cláusula 6ª da Escritura Pública de compra e venda: "CLÁUSULA SEXTA - Que o comprador aceita a presente venda, nos termos e condições acima estipulados e que está adquirindo o imóvel acima descrito, no estado de conservação e ocupação em que se encontra, eximindo a VENDEDOR(A) de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, ficando também de sua responsabilidade as providências de desocupação de imóvel, quando ocupado por terceiros, [...]" . [g. n]*

Essa mesma previsão constou inclusive na Proposta de Compra e Venda Direta assinada pelo comprador, nos seguintes termos: “Declaro que aceito o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para reforma e/ou desocupação” (fl. 196)

Conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça - STJ, não é abusiva a cláusula que transfere ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel ocupado, visto que a relação dos imóveis oferecidos e sua real situação encontram-se no edital de concorrência pública, não havendo que falar, portanto, em omissão sobre o fato de que está sendo ocupado por terceiros, tratando-se, inclusive, de previsão comum nos contratos de compra e venda de bens de propriedade da CEF.

[grifos acrescidos]

Tendo o Colegiado originário apreciado a demanda de forma clara e precisa, pronunciando-se, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes ao deslinde da controvérsia, afasta-se a alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC.

Como se extrai do trecho colacionado acima, o acórdão recorrido reconheceu que a parte agravante tinha ciência sobre a possibilidade de ocupação do imóvel por terceiro, em decorrência da previsão no contrato a respeito da responsabilidade dos adquirentes pela desocupação do imóvel, a qual constou inclusive na "Proposta de Compra e Venda Direta" assinada pelo comprador. Com isso, para se acatar a tese recursal de que a parte agravante desconhecia a obrigação e que houve violação ao dever de transparência, seria necessário a alteração das conclusões do acórdão recorrido quanto aos fatos e às cláusulas contratuais, o que é vedado nessa instância recursal em decorrência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Por fim, em relação à alegada violação dos arts. 4º, III, 47, 51, IV e §1º, I do CDC pelo acórdão recorrido ao reconhecer a legalidade da cláusula que transfere ao adquirente a responsabilidade pela desocupação do imóvel na posse de terceiro, igualmente não assiste razão à parte agravante. O Tribunal de origem adotou entendimento alinhado ao do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que essa cláusula não é abusiva e justifica a oferta dos imóveis por preço consideravelmente inferior ao valor de mercado, justamente pela situação peculiar que possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto à eventual ocupação por terceiros. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONCORRÊNCIA PÚBLICA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ADJUDICADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DESOCUPAÇÃO DE TERCEIRO. ÔNUS DO ADQUIRENTE. PREVISÃO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.

1.Cinge-se a controvérsia a saber se a cláusula contratual que impõe ao comprador a responsabilidade pela desocupação do imóvel que lhe é alienado pela CEF é abusiva ou não.

2. A cláusula que transfere ao adquirente a responsabilidade pela desocupação de imóvel que esteja na posse de terceiros é comum em contrato de compra de bens de propriedade da Caixa Econômica Federal havidos por adjudicação, arrematação ou dação em pagamento. A oferta e a relação dos imóveis são divulgadas em editais de concorrência pública em que, mesmo diante dos riscos decorrentes da ocupação prévia por um terceiro não proprietário, os interessados optam pela compra desses bens, vendidos por valores reduzidos pela CEF.

3. A oferta dos imóveis se dá por preço consideravelmente inferior ao valor real do bem, justamente pela situação peculiar que possa se encontrar, tanto no que se refere à preservação quanto à eventual ocupação por terceiros.

4. Não havendo omissão sobre o fato de o bem estar ocupado por terceiro, não se afigura iníqua ou abusiva, não acarreta exagerada desvantagem para o adquirente nem cria situação de incompatibilidade com os postulados da boa-fé e da equidade a cláusula contratual que impõe ao adquirente o ônus pela desocupação do imóvel.

5. A aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação -SFH não afasta a liberdade de contratação e a força vinculante do contrato. O SFH tem regime jurídico próprio, de modo que há diversos mecanismos a fim de atender as suas peculiaridades. Assim, a estabilidade nas relações entre mutuários e agentes financeiros e o prestígio à segurança jurídica quanto às obrigações pactuadas são caminhos para manter a higidez do sistema e viabilizar que um maior número de pessoas possam adquirir um imóvel.

6. A opção da CEF em levar o bem à hasta pública nas condições de ocupação e conservação em que se encontra está inserida e é compatível com as diretrizes do SFH e com a lógica do sistema financeiro, tendo em vista que além de impedir a permanência de imóveis em estoque, circunstância extremamente danosa ao SFH, pois bloqueia um valor expressivo de capital, cujo retorno deveria reverter para a carteira de crédito imobiliário, propiciando novas operações de crédito para famílias sem casa própria e gerar elevados custos de manutenção, também visa evitar a sua sujeição às severas restrições contidas na Circular do Banco Central nº 909, de 11/1/1985.

7. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.509.933/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/10/2016, DJe de 18/10/2016.)

Com efeito, constatado que o acórdão recorrido assentou o conhecimento da parte agravante quanto à obrigação pela desocupação do imóvel em posse de terceiro, em razão de a referida cláusula constar da proposta de compra e venda direta assinada pelo comprador, o entendimento do Tribunal de origem está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior e, portanto, não merece reparo.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.102.847 / PI
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0444562-2

Número de Origem:

00005013620084014000 200840000005012 5013620084014000

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA GORETE SOARES

ADVOGADO : FRANCISCO ABIEZEL RABELO DANTAS - PI003618

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MÁRIO PEIXOTO COSTA NETO - PI003476

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA GORETE SOARES

ADVOGADO : FRANCISCO ABIEZEL RABELO DANTAS - PI003618

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MÁRIO PEIXOTO COSTA NETO - PI003476

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026