



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3152175 - PR(2026/0015296-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : DANIEL DE SOUZA - SP150587
DENISE LEONARDI DOS REIS - SP266766
MARIA ELISA PERRONE DOS REIS TOLER - SP178060
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP23134
AGRAVANTE : PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN
ADVOGADA : KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : DANIEL DE SOUZA - SP150587
DENISE LEONARDI DOS REIS - SP266766
MARIA ELISA PERRONE DOS REIS TOLER - SP178060
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP23134
AGRAVADO : PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN
ADVOGADA : KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
AGRAVADO : CANTAREIRA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : LUCIO BAGIO ZANUTO JUNIOR - PR029663

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO. AGENTE EXECUTOR. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. MORA. MARCO INICIAL. DATA INICIAL. DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO. DATA DIVERSA NÃO PREVISTA NO CONTRATO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA. NATUREZA MORATÓRIA. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. DISSÍDIO. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A jurisprudência desta Corte Superior reconhece a legitimidade passiva da instituição financeira quando esta atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, não se limitando à mera concessão de financiamento. Precedentes.

2. Para alterar a conclusão do acórdão recorrido, a fim de reconhecer que o Banco do Brasil atuou meramente como agente financiador e que não houve prática de ato ilícito, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de ser presumido o prejuízo do promitente-comprador na hipótese de atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda. Precedentes.
4. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
5. A revisão da conclusão da Corte local, de que o marco inicial da mora é a data da assinatura do contrato porque inexistente previsão contratual da data alegada pelo autor, ora recorrente, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
6. A Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, consolidou entendimento no sentido de que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, é estabelecida em valor equivalente ao locativo, não pode ser cumulada com lucros cessantes. Precedentes.
7. A partir das provas dos autos e da análise de cláusulas contratuais, o Tribunal de origem entendeu que os lucros cessantes não podem ser cumulados com a multa contratual diante da sua natureza moratória, o que não pode ser revisto por esta Corte por esbarrar na aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
8. Nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não demonstrada, como no caso vertente, a divergência jurisprudencial, haja vista a recorrente ter apenas colacionado algumas ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência de interpretações.
9. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
10. Agravos conhecidos para conhecer parcialmente dos recursos especiais e negar-lhes provimento.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3152175 - PR(2026/0015296-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : DANIEL DE SOUZA - SP150587
DENISE LEONARDI DOS REIS - SP266766
MARIA ELISA PERRONE DOS REIS TOLER - SP178060
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
AGRAVANTE : PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN
ADVOGADA : KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : DANIEL DE SOUZA - SP150587
DENISE LEONARDI DOS REIS - SP266766
MARIA ELISA PERRONE DOS REIS TOLER - SP178060
PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
AGRAVADO : PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN
ADVOGADA : KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
AGRAVADO : CANTAREIRA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : LUCIO BAGIO ZANUTO JUNIOR - PR029663

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO. AGENTE EXECUTOR. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. MORA. MARCO INICIAL. DATA INICIAL. DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO. DATA DIVERSA NÃO PREVISTA NO CONTRATO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA. NATUREZA MORATÓRIA. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. DISSÍDIO. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A jurisprudência desta Corte Superior reconhece a legitimidade passiva da instituição financeira quando esta atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, não se limitando à mera concessão de financiamento. Precedentes.

2. Para alterar a conclusão do acórdão recorrido, a fim de reconhecer que o Banco do Brasil atuou meramente como agente financiador e que não houve prática de ato ilícito, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de ser presumido o prejuízo do promitente-comprador na hipótese de atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda. Precedentes.
4. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
5. A revisão da conclusão da Corte local, de que o marco inicial da mora é a data da assinatura do contrato porque inexistente previsão contratual da data alegada pelo autor, ora recorrente, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
6. A Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, consolidou entendimento no sentido de que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, é estabelecida em valor equivalente ao locativo, não pode ser cumulada com lucros cessantes. Precedentes.
7. A partir das provas dos autos e da análise de cláusulas contratuais, o Tribunal de origem entendeu que os lucros cessantes não podem ser cumulados com a multa contratual diante da sua natureza moratória, o que não pode ser revisto por esta Corte por esbarrar na aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
8. Nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não demonstrada, como no caso vertente, a divergência jurisprudencial, haja vista a recorrente ter apenas colacionado algumas ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência de interpretações.
9. A incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
10. Agravos conhecidos para conhecer parcialmente dos recursos especiais e negar-lhes provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de dois agravos em recurso especial interpostos por BANCO DO BRASIL S.A. e por PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN contra as decisões que inadmitiram os recursos especiais.

Os apelos extremos, com fundamento no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurgem-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS 01, 02 E 03 – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS – IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA – PLEITO DE REVOGAÇÃO DA BENESSE CONCEDIDA AO AUTOR – NÃO ACOLHIMENTO – ALTERAÇÃO DA CONDIÇÃO FINANCEIRA NÃO DEMONSTRADA – ÔNUS QUE COMPETIA AO BANCO RÉU – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO COM FINANCIAMENTO – PROGRAMA 'MINHA CASA MINHA VIDA' – ATRASO NA ENTREGA DO BEM – INTERESSE DE AGIR PRESENTE – ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS RÉS – INOCORRÊNCIA – LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA QUE DECORRE DA NATUREZA DO NEGÓCIO JURÍDICO E DA TEORIA DA ASSERÇÃO – PRECEDENTES DO STJ – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO BANCO DO BRASIL – INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE NÃO AGIU COMO MERO AGENTE FINANCEIRO – PODER DE GERÊNCIA SOBRE O EMPREENDIMENTO – ATUAÇÃO COMO AGENTE EXECUTOR DA POLÍTICA HABITACIONAL – CONDENAÇÃO DA CONSTRUTORA À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO AUTOR A TÍTULO DE 'JUROS DE OBRA' – AINDA QUE O PAGAMENTO TENHA SIDO REALIZADO À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, A SUA ORIGEM ADVEIO DA RELAÇÃO FIRMADA ENTRE A PROMITENTE COMPRADORA E A PROMITENTE VENDEDORA – DATA DE ENTREGA – CONTRATOS DE FINANCIAMENTO QUE PREVEEM PRAZO DE 24 (VINTE E QUATRO) MESES

PARA CONCLUSÃO DA OBRA – INSTRUMENTO CONTRATUAL SUBSCRITO EM MAIO DE 2016 – LUCROS CESSANTES – CLÁUSULA PENAL – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – JULGAMENTO CONFORME TEMA BIS IN IDEM 970 (RESP Nº 1.631.485/DF) – MAGISTRADO QUE ARBITROU LUCROS CESSANTES DE 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO (ALUGUERES) – ALEGAÇÃO DE QUE A CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL DE 01 CUB/PR MENSAL É MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR – CONTRATO QUE FOI RESCINDIDO – LUCROS CESSANTES QUE PROMOVEM O EFETIVO RETORNO AO STATUS QUO ANTE – PEDIDO DE APLICAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL REVERSA – IMPOSSIBILIDADE – RESCISÃO DO CONTRATO QUE IMPORTARÁ NA DEVOLUÇÃO DE TODOS OS VALORES PAGOS PELOS AUTORES, ALÉM DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES EQUIVALENTES A ALUGUERES (0,5% DO VALOR DO IMÓVEL POR MÊS), CONFORME DETERMINADO NA SENTENÇA – DANOS MORAIS – OCORRÊNCIA – PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO – INDENIZATÓRIO – MANUTENÇÃO QUANTUM – OBRIGAÇÃO DE BAIXA/CANCELAMENTO DO CRÉDITO HABITACIONAL CONCEDIDO AO AUTOR – INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE TAMBÉM DEU CAUSA À PROPOSITURA DA DEMANDA – CONDENAÇÃO NOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA MANTIDA – RECURSOS 01 E 02 (DOS RÉUS) NÃO PROVIDOS E RECURSO 03 (DO AUTOR) PARCIALMENTE PROVIDO." (e-STJ fls. 769/770)

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos, nos termos da seguinte ementa:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. ERRO MATERIAL NO DISPOSITIVO. ACOLHIMENTO. APLICAÇÃO DE MULTA EXPRESSAMENTE AFASTADA NA FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO, MAS MANTIDA NA PARTE DISPOSITIVA.

1. Constada a existência de erro material no dispositivo do acórdão, do qual constou a incidência de multa expressamente rejeitada na fundamentação, é de rigor o acolhimento dos embargos, para sanar o vício apontado.

2. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES." (e-STJ fls. 973/975)

Em suas razões (e-STJ fls. 823/836), a recorrente BANCO DO BRASIL S.A. aponta violação dos artigos 402, 403 e 618 do Código Civil, além de indicar divergência jurisprudencial, defendendo que: i) não há ato ilícito imputável ao agente financeiro, sendo indevida a condenação em lucros cessantes por falta de comprovação objetiva do dano e de nexo causal direto; e ii) há ilegitimidade do agente financeiro quando atua exclusivamente nessa condição.

PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN, por sua vez (e-STJ fls. 976/992 e 1063/1071), aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses: i) artigos 47 do Código de Defesa do Consumidor e 423 do Código Civil, sustentando que deve ser reconhecida a data de entrega do imóvel para aquela prevista no contrato de mútuo e nas negociações preliminares, a qual é mais benéfica ao consumidor; e ii) artigos 6º, 389, 402, 408, 409, 416, 427 e 475 do CC, 47 e 51 do CDC, sustentando a efetiva reparação por perdas e danos decorrentes do inadimplemento, inclusive mediante aplicação da cláusula penal de 1 CUB por mês de atraso, ainda que não cumulada com lucros cessantes, para retorno ao *status quo ante*.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 938/959 e 996/1001), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

1. Do Agravo em Recurso Especial interposto por BANCO DO BRASIL S.

A.

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

A insurgência não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do Banco recorrente porque

"(...) este participou diretamente do contrato e também do empreendimento imobiliário.

(...)

No presente caso, deve ser reconhecida a responsabilidade do Banco do Brasil S. A. de forma solidária com a Construtora pelos danos decorrentes do incontroverso atraso na entrega do imóvel, uma vez que a atuação da instituição financeira extrapolou a função de mero agente financeiro financiador do empreendimento. Com efeito, extrai-se dos documentos juntados aos autos diversas obrigações para garantir a adequada e tempestiva execução e conclusão da obra, de modo que agiu como verdadeiro agente executor e gestor.

(...)

Além disso, porque as transações econômicas envolvendo a construtora e a instituição financeira, transações estas que se originaram em contrato dissociado daquele firmado pelo autor, não pode afetar o consumidor, que, por sua vez, realizou o contrato de compra e venda, e financiamento, com a empresa Cantareira e o Banco do Brasil S/A.

Outrossim, conforme constou no contrato firmado entre as partes, o Banco também fiscalizaria o andamento e a execução das obras, para fins de liberação das parcelas e verificação da aplicação dos recursos.

Consta do contrato firmado com o autor, que o Banco do Brasil seria, no presente negócio jurídico, o credor fiduciário/credor hipotecário.

(...)." (e-STJ fls. 782/785)

Com efeito, tal entendimento está de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, que reconhece a legitimidade passiva da instituição financeira quando esta atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, não se limitando à mera concessão de financiamento.

Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do 'Programa Minha Casa, Minha Vida'.

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."

(AREsp 2.303.753/RO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

3. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELA PRIVAÇÃO DO USO DO BEM. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV). ENTENDIMENTO FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO.

1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

2. A Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, o atraso na entrega enseja o pagamento ao adquirente de indenização equivalente ao locativo do bem (REsp 1.759.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 11.9.2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.689.255/RN, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020.)

Ademais, para alterar a conclusão do acórdão recorrido, a fim de reconhecer que o Banco do Brasil atuou meramente como agente financiador e que não houve prática de ato ilícito, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284/STF. SFH. MINHA CASA, MINHA VIDA. SEGURADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REVERSÃO. SUMULAS N. 5/STJ E 7/STJ.

1. Não comporta conhecimento a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que deficiente sua fundamentação, visto que a parte recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem especificar, todavia, quais incisos foram contrariados, a despeito da indicação de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. Esta Corte Superior possui entendimento pacífico de que a seguradora tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação relativa a contrato de seguro habitacional regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação' (AgInt no AREsp n. 1.708.189/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 25/4/2023).

3. A legitimidade da seguradora, ora agravante, decorreu de análise do acervo fático dos autos, em especial do conteúdo da apólice firmada entre ela e CEF e que visava garantir o implemento do imóvel vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida. A alteração do julgada para acolhimento da tese de ilegitimidade demandaria reexame de matéria fática e contratual dos autos, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 2.227.951/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)

Em relação à alegação de que é indevida a condenação por lucros cessantes, observa-se que o acórdão recorrido não destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de ser presumido o prejuízo do promitente-comprador na hipótese de atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda.

A propósito:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 3.016.001/AL, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA CARACTERIZADA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. DANO MORAL CARACTERIZADO. ATRASO EXCESSIVO.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel (AREsp n. 2.823.945/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessante. Precedentes.

4. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 2.270.293/PA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025.)

Por fim, cumpre atentar que a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

2. Do Agravo em Recurso Especial interposto por PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN

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

A insurgência não merece prosperar.

No que tange ao termo inicial da mora, o Tribunal de origem decidiu o seguinte:

"(...)

No presente caso, ao contrário do que alegou o recorrente, inexistente qualquer menção no contrato firmado pelo autor, de que a data de entrega do imóvel seria 15.11.2015.

Pelo contrário, consta no contrato de financiamento um prazo geral de 24 (vinte e quatro) meses para que as obras fossem concluídas, sendo o pacto firmado em 04/05/2016 ('PRAZO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL- 1.7: 24 (vinte e quatro) meses').

Assim, certo é que o marco inicial do prazo previsto no contrato é a data de sua assinatura (04/05/2016), de maneira que a entrega do imóvel seria, como dispõe o instrumento, 24 meses depois, ou seja, em 04/05/2018.

Desse modo, mantém-se como a data em que deveria ter sido entregue o imóvel (data para efeitos de mora), o dia 04/05/2018.
(...)."(e-STJ fls. 794/795)

De fato, o Tribunal de origem não decidiu a controvérsia à luz dos artigos 47 do CDC e 423 do CC, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

A propósito:

*"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. **AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF.** EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."*

(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

2. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.097.857/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 10/11/2017 - grifou-se.)

De toda sorte, a revisão da conclusão da Corte local, de que o marco inicial da mora é a data da assinatura do contrato porque inexistente previsão contratual da data alegada pelo autor, ora recorrente, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Em relação à pretensão de cumular os lucros cessantes com a multa prevista no contrato, esta foi afastada na origem, nos seguintes termos:

"(...)

A parte autora alega que a multa equivalente a 1 CUB, prevista na cláusula 2.2, seria mais vantajosa ao consumidor do que o valor dos

alugueres, de modo que o magistrado deveria ter concluído pela sua aplicação, em vez de determinar o pagamento de lucros cessantes. Confira-se o teor da cláusula contratual:

(...)

Consigne-se que, a despeito da menção contratual 'multa compensatória', referida cláusula penal tem caráter eminentemente moratório, na medida em que se aplica no caso de atraso na entrega da unidade imobiliária (inadimplemento da construtora).

Na hipótese, não é possível concluir a aplicação da referida multa, uma vez que o caso trata de rescisão do contrato pelo inadimplemento da construtora e não de simples atraso na entrega da obra.

Vale dizer, como o vínculo obrigacional existente entre as partes foi extinto, busca-se a indenização dos autores pelos prejuízos causados em razão da rescisão do contrato por culpa dos réus.

Assim, o pagamento dos lucros cessantes arbitrados pelo juiz singular é a forma mais adequada de promover o efetivo retorno ao status quo ante.

(...)

Assim, nesse ponto, não há como acolher o pedido do autor para substituir o valor dos lucros cessantes arbitrados pelo juiz singular pela multa contratualmente prevista (1 CUB mensal).

(...)

Repita-se, a teor da tese fixada pela Corte Superior ao analisar o Tema 970, não é possível a cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes e, no caso concreto, os réus foram condenados ao pagamento de indenização por danos materiais, equivalentes a alugueres, estabelecidos em 0,5% do valor do imóvel objeto do contrato por mês de atraso, a contar de maio de 2018. (...)." (e-STJ fls. 796/802)

De fato, a Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, consolidou entendimento no sentido de que "a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (REsp 1.635.428/SC, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

A respeito, confira-se a seguinte ementa:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. INVIABILIDADE. MULTA. INAPLICABILIDADE.

1. Rever a conclusão do tribunal local acerca da litigância de má-fé, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não é cabível a cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal.

3. Ausente o intuito meramente protelatório ou evidente má-fé da parte insurgente, a ensejar a aplicação da multa prevista nos arts. 81 e 1.024, § 4º, do CPC.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.282.568/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 3/12/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO INDEVIDA. SÚMULA 568/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de terreno, cumulada com reintegração de posse e indenização.
 2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC/2015, rejeitam-se os embargos de declaração.
 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.
 4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
 5. Consoante o entendimento firmado nesta Corte, havendo cláusula penal com a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, como na hipótese em análise, não é cabível a cumulação posterior com lucros cessantes (REsp 1635428/SC, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 25/06/2019).
 6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
 7. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
 8. Agravo interno não provido."
- (AgInt no REsp 1.884.040/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/4/2021, DJe de 15/4/2021.)

Nesse contexto, a partir das provas dos autos e da análise de cláusulas contratuais, o Tribunal de origem entendeu que os lucros cessantes não podem ser cumulados com a multa contratual diante da natureza moratória da mesma, o que não pode ser revisto por esta Corte por esbarrar na aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. MULTA MORATÓRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONSONÂNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
 3. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão atacado acerca da indenização por lucros cessantes, multa moratória e cláusula de tolerância encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
 4. É inadmissível o inconformismo quando o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.
 5. Agravo interno não provido."
- (AgInt nos EDcl no REsp 1.858.878/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 12/2/2021.)

Por fim, nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não demonstrada, como no caso vertente, a divergência jurisprudencial, haja vista a recorrente ter apenas colacionado algumas ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência de interpretações.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA.

(...)

3. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC/1973 e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não sendo bastante a simples transcrição de ementas sem o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 913.875/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, DJe de 25/10/2016.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. (...)

2. O alegado dissídio jurisprudencial não foi comprovado nos moldes estabelecidos nos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973 e 255, parágrafos 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 864.649/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/10/2016, DJe de 7/11/2016.)

3. Do Dispositivo

Ante o exposto, conheço dos agravos para conhecer em parte dos recursos especiais e negar-lhes provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação em desfavor dos réus (CANTAREIRA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BANCO DO BRASIL S. A.). Em consequência, majoro em mais 5% (cinco por cento) os honorários a serem pagas pelo Banco recorrente, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.152.175 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0015296-8

Número de Origem:

00018366220258160017 00153289720208160017 00326127920248160017 153289720208160017
18366220258160017 1836622025816001700326127920248160017 326127920248160017

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134

DANIEL DE SOUZA - SP150587

MARIA ELISA PERRONE DOS REIS TOLER - SP178060

DENISE LEONARDI DOS REIS - SP266766

AGRAVANTE : PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN

ADVOGADA : KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134

DANIEL DE SOUZA - SP150587

MARIA ELISA PERRONE DOS REIS TOLER - SP178060

DENISE LEONARDI DOS REIS - SP266766

AGRAVADO : PAULO CEZAR PESSUTI SCRAMIN

ADVOGADA : KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658

AGRAVADO : CANTAREIRA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADO : LUCIO BAGIO ZANUTO JUNIOR - PR029663

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 18 de maio de 2026