



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1897343 - RS (2020/0249872-5)

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : TIAGO CALETTI  
**ADVOGADOS** : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908  
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : RUBEM KNIJNIK LUCION - RS062801  
DIOGO FRANCISCO BEVILACQUA - RS062137

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS EMERGENTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. TEMA 996/STJ. NÃO VINCULAÇÃO AO ADIMPLEMENTO DE ENCARGOS CONTRATUAIS. PROVIMENTO.

1. A controvérsia sob análise envolve o atraso na entrega de imóvel adquirido pelo recorrente e a consequente indenização por danos emergentes. A principal questão debatida se refere à possibilidade de a indenização por danos emergentes ser condicionada ao adimplemento, pelo adquirente, dos encargos contratuais, especificamente os juros de obra.

2. O acórdão impugnado expôs satisfatoriamente as razões pelas quais a Corte Regional se convenceu de que seria devida ao recorrente indenização a título de danos emergentes, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional. Inexistência de violação do art. 1.022 do CPC.

3. A indenização por danos emergentes, decorrente do atraso na entrega do imóvel, deve ser plena e medida pela extensão do dano, conforme arts. 389 e 944 do Código Civil, sendo indevida a vinculação da indenização ao adimplemento dos encargos contratuais, por não encontrar respaldo legal ou jurisprudencial.

4. O Tribunal *a quo* decidiu que somente seria cabível a restituição em pecúnia no caso de rescisão contratual, de modo que os valores pagos a título de “juros de obra” após o decurso do prazo contratualmente previsto para a construção devem ser imputados na amortização do saldo devedor, entendimento que não afronta os dispositivos legais apontados como violados, ao contrário, reflete a aplicação do princípio da reciprocidade das obrigações contratuais, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações de forma proporcional e evitando o enriquecimento sem causa da parte recorrente, que, de outra forma, auferiria vantagem desproporcional.

5. O acórdão impugnado concluiu, com base nos elementos de convicção do autos, que ficou configurado dano moral, ao passo que procedeu à análise dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, levando em consideração a

extensão do dano causado. Não podendo ser considerado o valor arbitrado a título de indenização como irrisório ou exorbitante, não se afigura possível a sua revisão, nesta via recursal. Incidência da Súmula 7/STJ.

6. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita 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.

Recurso especial provido em parte.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva e o realinhamento do voto do Sr. Ministro Humberto Martins, nos termos do voto-vista, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial em maior extensão. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1897343 - RS (2020/0249872-5)

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : TIAGO CALETTI  
**ADVOGADOS** : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908  
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : RUBEM KNIJNIK LUCION - RS062801  
DIOGO FRANCISCO BEVILACQUA - RS062137

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS EMERGENTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. TEMA 996/STJ. NÃO VINCULAÇÃO AO ADIMPLEMENTO DE ENCARGOS CONTRATUAIS. PROVIMENTO.

1. A controvérsia sob análise envolve o atraso na entrega de imóvel adquirido pelo recorrente e a consequente indenização por danos emergentes. A principal questão debatida se refere à possibilidade de a indenização por danos emergentes ser condicionada ao adimplemento, pelo adquirente, dos encargos contratuais, especificamente os juros de obra.

2. O acórdão impugnado expôs satisfatoriamente as razões pelas quais a Corte Regional se convenceu de que seria devida ao recorrente indenização a título de danos emergentes, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional. Inexistência de violação do art. 1.022 do CPC.

3. A indenização por danos emergentes, decorrente do atraso na entrega do imóvel, deve ser plena e medida pela extensão do dano, conforme arts. 389 e 944 do Código Civil, sendo indevida a vinculação da indenização ao adimplemento dos encargos contratuais, por não encontrar respaldo legal ou jurisprudencial.

4. O Tribunal *a quo* decidiu que somente seria cabível a restituição em pecúnia no caso de rescisão contratual, de modo que os valores pagos a título de “juros de obra” após o decurso do prazo contratualmente previsto para a construção devem ser imputados na amortização do saldo devedor, entendimento que não afronta os dispositivos legais apontados como violados, ao contrário, reflete a aplicação do princípio da reciprocidade das obrigações contratuais, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações de forma proporcional e evitando o enriquecimento sem causa da parte recorrente, que, de outra forma, auferiria vantagem desproporcional. Ressalvando, entretanto, a restituição em dinheiro em caso de superveniente rescisão contratual.

5. O acórdão impugnado concluiu, com base nos elementos de convicção do autos, que ficou configurado dano moral, ao passo que procedeu à análise dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, levando em consideração a extensão do dano causado. Não podendo ser considerado o valor arbitrado a

título de indenização como irrisório ou exorbitante, não se afigura possível a sua revisão, nesta via recursal. Incidência da Súmula 7/STJ.

6. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita 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.  
Recurso especial provido em parte.

## RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por TIAGO CALETTI, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado (fl. 459):

ADMINISTRATIVO E CIVIL. SFH. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CERCEAMENTO DE DEFESA. DANOS MORAIS. DANOS MATERIAIS.

1. Comprovado o atraso da entrega da obra, fixa-se indenização de 0,5% por mês de atraso, sobre o valor do imóvel atualizado, a título de danos emergentes, a partir do dia 28 de setembro de 2010 até a entrega do bem ou rescisão do contrato. Ressalte-se que a indenização será devida apenas nos períodos em que os encargos foram efetivamente adimplidos pelo apelante.

2. Os valores indevidamente pagos a título de "juros de obra" devem ser imputados na amortização do saldo devedor, cabendo sua restituição em pecúnia apenas nos casos de pedido de rescisão contratual.

3. O valor fixado pelo juízo a quo R\$ 10.000,00 (dez mil reais) está adequado a título de indenização por danos morais, por contemplar o caráter compensatório e pedagógico da indenização.

Opostos embargos declaratórios pela parte recorrente, o recurso foi rejeitado no termos da ementa (fl. 495):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. HIPÓTESES DE CABIMENTO. INOCORRÊNCIA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA DECIDIDA. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. DISCIPLINA DO ARTIGO 1025 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. São cabíveis embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, consoante dispõe o artigo 1022 do Código de Processo Civil.

2. Não se verifica a existência das hipóteses ensejadoras de embargos de declaração quando o embargante pretende

apenas rediscutir matéria decidida, não atendendo ao propósito aperfeiçoador do julgado, mas revelando a intenção de modificá-lo, o que se admite apenas em casos excepcionais, quando é possível atribuir-lhes efeitos infringentes, após o devido contraditório (artigo 1023, § 2º, do Código de Processo Civil).

3. O prequestionamento de dispositivos legais e/ou constitucionais que não foram examinados expressamente no acórdão encontra disciplina no artigo 1025 do Código de Processo Civil, que estabelece que nele consideram-se incluídos os elementos suscitados pelo embargante, independentemente do acolhimento ou não dos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (fls. 506-556), o recorrente alega a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) **arts. 489, 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil:** pois o Tribunal *a quo*, mesmo após a oposição de embargos de declaração, manteve vícios de omissão, contradição e obscuridade apontados, não enfrentando adequadamente as questões suscitadas, ignorando que os danos materiais, no caso concreto, são presumidos, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça;

b) **arts. 186, 476, 422 e 927 do Código Civil:** que tratam da responsabilidade legal e contratual da CEF. Entende que o Tribunal *a quo* se equivocou ao condicionar o dever de reparar os danos causados ao recorrente ao adimplemento, por este, dos encargos contratuais que previam o pagamento de parcelas de juros de obra. O TRF4 teria se equivocado ainda ao negar ao adquirente a restituição em pecúnia dos valores pagos a título de Juros de Obra, determinando a compensação destes com o saldo devedor na fase de amortização.

Alega ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial nos seguintes pontos:

a) em relação aos lucros cessantes, aponta que o entendimento do TRF4 no sentido de condicionar a indenização ao pagamento, pelo adquirente, dos encargos contratuais (juros de obra), diverge do TJMT, que entende que o inadimplemento dos juros de obra não justifica o atraso na entrega do imóvel e não afasta a responsabilidade da construtora em adimplir os lucros cessantes, mesmo que o mutuário não tenha quitado todas as parcelas;

b) no tocante à devolução dos juros de obra, alega que o acórdão do TRF4 que determinou que os valores pagos a título de juros de obra devem ser imputados na amortização do saldo devedor, condicionando a devolução à entrega da obra, diverge do TJRS, que reconhece que a cobrança dos juros após o prazo de entrega da obra é ilícita e que sua devolução deve se dar por meio de pecúnia, em consonância com a tese firmada no Tema Repetitivo n. 996 do Superior Tribunal de Justiça;

c) quanto aos danos morais, o acórdão do TRF4 que fixou a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00, mesmo com o atraso da obra em mais de 9 anos, destoa de precedente do TJSP que entendeu que um atraso na entrega da obra de apenas 10 meses deveria ser indenizado com a quantia de R\$ 15.000,00.

Requer o provimento do recurso especial para declarar a anulação do acórdão impugnado, determinando-se o reexame da questão necessária ao deslinde da controvérsia. Alternativamente, requer seja provido o recurso para afastar da condenação da recorrida a condição limitante ao pagamento dos lucros cessantes/danos emergentes (danos pela não fruição do imóvel), determinar que a devolução dos juros de obra ilicitamente cobrados se dê na forma de pecúnia, e a majoração dos danos morais ao recorrente em patamar condizente com o dano sofrido.

Apesar de intimada, a parte recorrida não apresentou contrarrazões.  
É, no essencial, o relatório.

## VOTO

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

Primeiramente, tenho que não cabe acolher o recurso naquilo em que apontada violação dos arts. 489, 1.022 e 1.025 do CPC.

Em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a ofensa aos dispositivos legais em referência somente ocorre quando o acórdão deixa de se pronunciar sobre questão jurídica ou fato relevante para o julgamento da causa, o que não observo no caso em exame.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. IMÓVEL RURAL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC /1973 (1.022 do CPC/2015). INEXISTÊNCIA. 2. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE O RECORRENTE ERA POSSUIDOR DE MÁ-FÉ. BENFEITORIAS ÚTEIS E NÃO NECESSÁRIAS NÃO INDENIZÁVEIS. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. De acordo com o entendimento jurisprudencial pacífico desta Corte Superior, não há violação do art. 1.022 do CPC /2015 nos casos em que o acórdão recorrido resolve com coerência e clareza os pontos controvertidos que foram postos à apreciação da Corte de origem, examinando as questões cruciais ao resultado do julgamento.  
[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.  
(AgInt no REsp 1.608.804/MT, rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 27/10/2016.)

Na hipótese, o acórdão impugnado expôs satisfatoriamente as razões pelas quais o TRF4 se convenceu de que seria devida ao recorrente indenização de 0,5% por mês de atraso, sobre o valor do imóvel atualizado, a título de danos emergentes, limitando a indenização aos períodos em que os encargos contratuais foram efetivamente adimplidos pelo adquirente.

Quanto a esse ponto, consta do acórdão impugnado (fls. 462-467):

A indenização deve ser plena e medida pela extensão do dano (arts. 389 e 944, CC).

A autora requer o deferimento de indenização decorrente do período em que deveria estar usufruindo do imóvel próprio.

Não se pode ignorar o atraso na entrega da obra. Por essa razão, fixo a indenização de 0,5% por mês de atraso, sobre o valor do imóvel atualizado, **a título de danos emergentes**, a partir do dia 28 de setembro de 2010 até a data de entrega do bem ou rescisão do contrato. **Todavia, tal indenização será devida apenas nos períodos em que os encargos foram efetivamente adimplidos pelo apelante.**

**Neste aspecto, resta provido o recurso da parte autora.**

Não houve, portanto, negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal recorrido.

Superada a preliminar de nulidade, passo ao mérito do recurso especial.

A controvérsia sob análise envolve o atraso na entrega de imóvel adquirido pelo recorrente e a conseqüente indenização por danos emergentes. A principal questão debatida se refere à possibilidade de a indenização por danos emergentes ser condicionada ao adimplemento, pelo adquirente, dos encargos contratuais, especificamente os juros de obra.

O Tribunal *a quo* entendeu que a indenização por danos emergentes, fixada em 0,5% por mês de atraso sobre o valor do imóvel atualizado, seria devida apenas nos períodos em que os encargos contratuais foram efetivamente adimplidos pelo recorrente. O fundamento jurídico para essa decisão foi premissa de que a indenização por danos emergentes está vinculada ao adimplemento das obrigações contratuais pelo recorrente, condicionando o direito à indenização ao cumprimento dos encargos contratuais.

Entende o recorrente que essa interpretação não encontra respaldo nos precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que, no julgamento do Tema 996, estabeleceu que o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, sem vinculação ao adimplemento de encargos contratuais.

A tese apresentada pelo TRF4, de fato, não encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, por ocasião do julgamento do Tema 996 pelo rito dos recursos repetitivos, não vinculou a indenização por lucros cessantes /danos emergentes pela não fruição do imóvel com qualquer outro evento, ato ou negócio

jurídico, senão o próprio dano causado pelo atraso na entrega da obra por parte da Caixa Econômica Federal e da construtora.

Eis a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

**1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma (grifo nosso).**

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019.)

Os danos emergentes têm fundamento na não fruição do imóvel pelo comprador e não no cumprimento deste com encargo contratual. Se, por ventura, a

construtora entendesse que o comprador estaria em mora em alguma obrigação, deveria mover ação própria para tanto; ainda assim, esbarraria inevitavelmente no instituto da *exceptio non adimpleti contractus*.

Nos moldes do entendimento jurisprudencial e do Tema 996, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, entendo que não pode eventual dívida do consumidor perante a Construtora originária ser motivo de isenção de responsabilidade pela CEF pelo atraso, por quase uma década, na entrega do imóvel adquirido pelo recorrente.

Quanto ao pedido para que a devolução dos juros de obra ilicitamente cobrados se dê na forma de pecúnia, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu que somente seria cabível a restituição em pecúnia no caso de rescisão contratual, de modo que os valores pagos a título de “juros de obra” após o decurso do prazo contratualmente previsto para a construção devem ser imputados na amortização do saldo devedor.

Tal entendimento não afronta os dispositivos legais apontados como violados (artigos 186, 476, 422 e 927 do Código Civil), mas, ao contrário, reflete a aplicação do princípio da reciprocidade das obrigações contratuais, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações de forma proporcional e evitando o enriquecimento sem causa da parte recorrente, que, de outra forma, auferiria vantagem desproporcional.

Os chamados "juros de obra" consistem em encargos financeiros cobrados pelas instituições financeiras durante o período de construção do empreendimento imobiliário, antes da entrega das unidades habitacionais. Trata-se de valores pagos pelo mutuário em razão de cláusula contratual expressa, vinculada à execução de um contrato de financiamento habitacional.

Tais valores, portanto, possuem natureza de obrigação acessória, diretamente vinculada à relação contratual principal, que é a quitação do saldo devedor do imóvel financiado. A solução adotada pelo TRF4 é compatível com o objetivo de garantir a execução do contrato de financiamento habitacional, preservando o direito das partes e a continuidade do vínculo obrigacional.

Por outro lado, o princípio da boa-fé objetiva, consagrado no art. 422 do Código Civil, exige que as partes atuem com lealdade, probidade e cooperação durante a execução do contrato. O acórdão impugnado está em consonância com esse princípio, pois a imputação dos valores pagos à amortização do saldo devedor reflete um comportamento equitativo e proporcional, pois garante que o mutuário não arque com encargos indevidos, mas também que a instituição financeira não seja prejudicada por uma devolução em pecúnia que criaria um benefício indevido à parte que permanece vinculada ao contrato.

A solução adotada pelo TRF4, ao impedir a devolução em pecúnia quando não há rescisão contratual, contribui para a preservação do contrato e o cumprimento de sua finalidade principal: assegurar o financiamento habitacional e o pagamento do saldo devedor de forma justa e proporcional.

Por essas razões, deve-se manter o entendimento do TRF4 como solução legítima, proporcional e compatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

Quanto ao pedido de majoração dos danos morais, convém consignar que o Tribunal de origem concluiu, com base nos elementos de convicção do autos, que ficou configurado dano moral, ao passo que procedeu à análise dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade para fixar a quantia de dez mil reais como reparação, levando em consideração a extensão do dano causado.

Dessarte, não podendo ser considerado o valor arbitrado a título de indenização como irrisório ou exorbitante, não se afigura possível a sua revisão, nesta via recursal, incidindo o óbice contido na Súmula STJ n. 7.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS E JUROS DE OBRA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICITÁRIA. SÚMULA N. 284 /STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. INADIMPLEMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7 /STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. A falta de indicação precisa dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, não há como conhecer do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).
4. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar o inadimplemento contratual das empresas, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.
5. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal a quo não se

mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

6. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015). Ausentes tais requisitos, incide a Súmula n. 284/STF.

7. Segundo a jurisprudência do STJ, "[...] não cabe a condenação ao pagamento de honorários advocatícios recursais no âmbito do agravo interno [...]" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.772.480/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/7/2019, DJe 6/8/2019).

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.863.195/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 25/5/2020, DJe de 28/5/2020.)

Por fim, convém consignar que, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita 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.

Reafirmo, portanto, a orientação de que, enquanto vigente o contrato de financiamento, a restituição dos “juros de obra” cobrados após o prazo contratual da obra deve operar-se mediante imputação à amortização do saldo devedor, e não em pecúnia. Essa solução é a que melhor recompõe o equilíbrio contratual, evita enriquecimento sem causa e preserva a função social e a continuidade do negócio, à luz dos arts. 368, 369, 395 e 422 do CC.

Acompanho, entretanto, a ressalva feita no voto proferido pelo eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que contempla a possibilidade de superveniente resolução do contrato, hipótese na qual a restituição dos “juros de obra” indevidamente cobrados deverá, a partir da caracterização da resolução, ser efetuada em pecúnia, com os consectários da mora legais (juros e correção monetária).

Ante o exposto, dou provimento em parte ao recurso especial para determinar:

a) que o pagamento de indenização por danos emergentes, fixada em 0,5% por mês de atraso sobre o valor do imóvel atualizado, não seja limitado aos períodos em que os encargos contratuais (juros de obra) foram efetivamente pagos pelo adquirente.

b) a manutenção do entendimento do TRF4 no que concerne à pretensão de devolução dos “juros de obra” indevidamente cobrados, no sentido de que não deve se dar em pecúnia quando o contrato permanece vigente, ressalvando a restituição em dinheiro em caso de rescisão contratual.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.897.343 / RS**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/024987-25

Número de Origem:  
50768966020184047100

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

### **Secretária**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TIAGO CALETTI

ADVOGADOS : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908  
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : RUBEM KNIJNIK LUCION - RS062801  
DIOGO FRANCISCO BEVILACQUA - RS062137

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

## **TERMO**

Após o voto do Sr. Ministro Humberto Martins, dando parcial provimento ao recurso especial, no que acompanhado pelas Sras. Ministras Daniela Teixeira e Nancy Andrighi, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguarda o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 16 de junho de 2025



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1897343 - RS (2020/0249872-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : TIAGO CALETTI  
**ADVOGADOS** : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908  
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : RUBEM KNIJNIK LUCION - RS062801  
DIOGO FRANCISCO BEVILACQUA - RS062137

### VOTO-VISTA

**O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA:** Para uma análise mais detida da matéria trazida a julgamento, pedi vista dos autos.

Trata-se, na origem, de ação de reparação de danos morais e materiais ajuizada por TIAGO CALETTI contra CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), em 4/12/2018.

Narra o autor, na petição inicial, que firmou com a empresa MÉRICA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS "Carta de Pré-Adesão de Grupo Associativo" para fins de aquisição de imóvel residencial pelo sistema de crédito associativo/FGTS.

Relata que, após o fechamento do grupo, foi celebrado o contrato de financiamento com o agente financeiro (CEF), pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, com previsão de pagamento a ser realizado da seguinte forma:

*"# R\$ 1.000,00 (hum mil reais) com recursos próprios;  
# R\$ 5.231,87 (cinco mil, duzentos e trinta e um reais e oitenta e sete centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS;  
# R\$ 12.079,00 (doze mil e setenta e nove reais), com recursos do programa 'Minha Casa, Minha Vida';  
# R\$ 33.189,13 (trinta e três mil, cento e oitenta e nove reais e treze centavos) mediante financiamento direto com a CEF" (e-STJ fl. 6).*

Prossegue salientando que, a despeito da previsão de entrega do imóvel ser de "12 (doze) meses a contar da contratação do futuro GRUPO ASSOCIATIVO com a Caixa Econômica Federal", nem a unidade adquirida e nem o empreendimento foram entregues, estando o canteiro de obras, recebido pela CEF em 2012, atualmente abandonado.

A parte autora afirma, ainda, que vinha pagando regularmente os valores a título de juros de obra para a instituição financeira demandada, que deixou de efetuar tais cobranças somente em maio/2015.

Ao final, pede seja a demanda julgada procedente para:

*f.1) Considerar como data para a entrega do Empreendimento, agosto de 2010;*

f.1.1) Alternativamente, se não for esse o entendimento do julgador, desconsiderar o prazo da conclusão de obra de 13 (treze) meses contratualmente proposto no item 6.1 do contrato de financiamento, por não ter ocorrido qualquer situação excludente de responsabilidade aplicável ao caso;

f.2) CONDENAR a Ré a **ressarcir a Parte Autora dos valores pagos a título de juros de obra desde o efetivo atraso (agosto de 2010) até a suspensão das cobranças realizadas pela CEF (MAI/2015), a ser apurada na fase de liquidação de sentença, devendo a CEF trazer aos autos documento hábil que comprove o débito automático da rubrica na conta dos Autores;**

f.3) CONDENAR a Ré a **reparar os danos materiais causados a Parte Autora na forma do artigo 389 e 402 do Código Civil, ante a impossibilidade de usufruir do imóvel, em indenização correspondente aos meses em que ficou/ficará sem seu imóvel, em percentual mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado do imóvel - cerca de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) - ou seja, o equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) ao mês, cujo valor de AGO/2010 até o ajuizamento da presente demanda resulta na quantia aproximada de R\$ 79.200,00 (setenta e nove mil e quatrocentos reais), ou seja, 99 (noventa e oito) meses, sem prejuízo de juros legais e correção monetária a partir da citação, nos termos da exordial ou conforme entendimento deste juízo;**

f.3.1) A indenização pela impossibilidade de usufruir do imóvel, deve ainda abranger o período do ajuizamento até a efetiva entrega do empreendimento, cujos valores devem ser apurados na fase de liquidação de sentença, sem prejuízo de juros e correção monetária;

f.4) CONDENAR a Ré a **reparar os danos imateriais causados a parte Autora, conforme demonstrado no corpo da presente peça vestibular, o valor indenizatório R\$ 20.000,00, considerando todo o desgaste, frustração e insegurança envolvidos, sem prejuízo de juros e correção monetária;"** (e-STJ fls. 46-47 - grifou-se).

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados para

"a) condenar a demandada ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à parte autora, com incidência de atualização monetária com base no IPCA-E a contar da data da sentença e de juros de mora de 1% ao mês, também a contar desta data e;

b) condenar a demandada ao ressarcimento dos juros de obra adimplidos pela parte demandante a partir de novembro de 2010, nominados um a um na fundamentação, **direcionando os valores à amortização do saldo devedor na data da entrega da obra. Os valores adimplidos (juros de pré-amortização) deverão ser imputados para a amortização do saldo devedor na data da liquidação de sentença, com a incidência de atualização monetária com base no mesmo índice de correção previsto para atualização do saldo devedor (TR) e juros de mora no patamar de 1% ao mês a contar da citação"** (e-STJ fl. 374 - grifou-se).

Na sequência, a Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região deu parcial provimento à apelação da parte autora para o fim de fixar indenização por danos emergentes, equivalente a 0,5% por mês de atraso sobre o valor atualizado do imóvel, "(...) **a partir do dia 28 de setembro de 2010 [data da configuração do atraso] até a data de entrega do bem ou rescisão do contrato"** (e-STJ fl. 462 - grifou-se), **devida apenas nos meses em que os encargos foram comprovadamente adimplidos pelo autor.**

Manteve, contudo, **o valor dos danos morais** e a **determinação de imputar os valores indevidamente cobrados a título de juros de obra à amortização de eventual saldo devedor** do contrato na data do término da obra, sendo essas as controvérsias estabelecidas no presente recurso.

No recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a parte autora requer, em síntese, i) que o dever de reparação dos danos emergentes não fique condicionado ao adimplemento dos encargos contratuais, ii) que os valores pagos a título de juros de obra sejam devolvidos em pecúnia, vedada a compensação destes com eventual saldo devedor e iii) que a quantia estabelecida para fins de reparação dos danos morais seja majorada.

Em seu voto, o eminente Relator, Ministro Humberto Martins, propõe o parcial provimento do recurso especial apenas para determinar que o pagamento de indenização por danos emergentes, estabelecida em 0,5% por mês de atraso sobre o valor atualizado do imóvel, não fique limitado aos períodos em que os encargos contratuais (juros de obra) foram efetivamente pagos pelo adquirente.

Tal solução é consentânea com o entendimento firmado no julgamento do Tema Repetitivo nº 996/STJ, no sentido de que, "*no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma*".

Por esse motivo, não tenho dúvidas em acompanhar Sua Excelência quanto a esse tópico específico, e também quanto ao afastamento da alegada negativa de prestação jurisdicional.

No tocante ao pedido para que os juros de obra indevidamente cobrados sejam devolvidos em pecúnia, entendo que a **peculiaridade dos autos** exige o emprego de solução distinta, ao menos para a hipótese de ser inevitável a rescisão do contrato.

Os juros de obra, devidos pelo adquirente durante o prazo necessário à conclusão do empreendimento e entrega das chaves, remuneram o capital que o agente financeiro repassa às incorporadoras para a construção do empreendimento à medida em que a obra avança, não sendo destinados à amortização do saldo devedor do empréstimo concedido ao mutuário.

No julgamento do Tema Repetitivo nº 996/STJ, o eminente Ministro Marco Aurélio Bellizze assim se manifestou sobre a matéria:

*"(...)  
na disciplina do PMCMV, sob a modalidade do crédito associativo,  
**é legal a incidência de juros de obra durante o período de construção do imóvel, cessando a sua aplicação com a entrega da unidade, quando terá início a fase de amortização do saldo devedor do financiamento contratado com o agente financeiro.***

***Durante esse período, o valor a ser financiado permanece congelado, e até que a obra seja concluída o promissário comprador pagará tão somente encargos que contemplam os juros, atualização monetária, seguro de vida e de danos ao imóvel e, se for o caso, taxa de administração. Após a entrega do bem, inicia-se efetivamente a fase de abatimento da dívida.***

No caso, os recorrentes defendem a licitude da cobrança, ainda que configurado o atraso na entrega do imóvel, salvo se o pagamento pelo consumidor referir-se a fatos geradores posteriores ao prazo de conclusão da obra, incluído o prazo de tolerância, ou representar valor superior à remuneração pactuada com a instituição financeira a esse título.

Todavia, **havendo atraso na entrega do empreendimento, afigura-se descabido imputar ao adquirente o ônus de arcar com juros de evolução da obra no período de mora da ré até a efetiva entrega das chaves**, uma vez que não se pode penalizar o mutuário com referida incidência, considerando não ter sido ele quem deu causa ao atraso.

Desse modo, ultrapassado o prazo para a conclusão das unidades, não podem ser cobrados do adquirente encargos contratados para incidir no período de construção, entre eles, os juros de obra. Isso porque o beneficiário não pode ser responsabilizado pela remuneração do capital empregado na obra quando houver atraso por culpa imputável apenas à promitente vendedora. A cobrança de quaisquer acréscimos ou juros nesse contexto fere a essência de vários princípios norteadores do Código Civil, bem como do Código de Defesa do Consumidor, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual.

Entendimento diverso teria o efeito de postergar, de maneira injustificada, o pagamento de valores que são próprios da fase de construção da obra, em seu período regular. Contudo, impõe-se considerar que, **superado o período de entrega das chaves, o comprador passa a ter a legítima expectativa de destinar recursos à amortização do saldo do seu débito**. O que se frustraria, sem que, para tanto, tenha o consumidor concorrido.

Deve-se ter como norte, nessas circunstâncias, o princípio de que quem dá causa ao inadimplemento do contrato não pode se beneficiar da situação, sob pena de o atraso da obra poder representar a possibilidade de vantagem financeira indevida em detrimento do adquirente do imóvel, o que seria de todo inadmissível" (grifou-se).

Em caso de simples atraso na entrega do imóvel, mas havendo a efetiva entrega deste, ainda que extemporaneamente, justifica-se a compensação das parcelas indevidamente pagas a título de juros de obra com eventual saldo devedor do contrato de financiamento, de modo a garantir que "ambas as partes cumpram suas obrigações de forma proporcional e evitando o enriquecimento sem causa da parte recorrente, que, de outra forma, auferiria vantagem desproporcional", como bem salientou o eminente Relator.

No caso em apreço, todavia, existe o risco concreto (e aparentemente inevitável) de nem haver a entrega do empreendimento imobiliário, conforme registrado na sentença de primeiro grau de jurisdição:

"(...)

O atraso na entrega do imóvel ao demandante trata-se de fato incontroverso. O item C.6.1 do contrato de mútuo, estabelece o prazo de 13 meses para a construção do imóvel financiado (ev. 1, CONTR5). Assinado o contrato de mútuo em 28/09/2009, deveria o imóvel ser entregue em 28/10/2010 (13 meses para a conclusão da obra).

No entanto, **até a presente data, o imóvel não foi concluído, inexistindo data prevista para a entrega**. A última informação que se tem relativamente ao empreendimento é que **a obra está parada e sinistrada, e segundo parecer da seguradora Berkley International do Brasil Seguros S/A - CNPJ 007.021.544/0001, é recomendado o distrato com os mutuários face aos valores necessários para a conclusão das obras e o valor de mercado dos imóveis**. A situação encontra-se em análise na área responsável, em Brasília (vide ev. 15, CONT1, do Processo nº 50351201720174047100, de 18/10/2017).

Nesse passo, verifico que se trata do Residencial Florença, **sinistrado pela CEF em junho/2012, e retomadas as obras por construtora contratada pela seguradora em 16/12/2013** (informações de situações congêneres da rotina desta Vara especializada relativamente

*ao mesmo empreendimento), mas não há previsão concreta quanto à entrega, já que o empreendimento foi sinistrado, pela segunda vez, em janeiro de 2015, e as obras permanecem paralisadas"* (e-STJ fl. 368 - grifou-se).

Assim, se não houver a entrega do imóvel e se tornar inevitável o distrato, entendo que os valores indevidamente cobrados a título de juros de obra, acrescidos de todos os consectários da mora (juros e correção monetária), devem ser devolvidos em pecúnia.

Por fim, adiro à proposição encaminhada pelo Relator, no sentido da impossibilidade de reexaminar, no caso, a adequação do valor fixado a título de danos morais, diante do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, pedindo vênias ao eminente Relator, dou parcial provimento ao recurso especial, porém, **em maior extensão**, não só para afastar a condição ao pagamento de indenização por danos emergentes, mas também para determinar a devolução, em pecúnia, na hipótese de distrato, dos valores indevidamente cobrados a título de juros de obra.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0249872-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.897.343 / RS

Número Origem: 50768966020184047100

PAUTA: 02/09/2025

JULGADO: 02/09/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TIAGO CALETTI  
ADVOGADO : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908  
ADVOGADA : DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073  
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADOS : RUBEM KNIJNIK LUCION - RS062801  
DIOGO FRANCISCO BEVILACQUA - RS062137

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva e o realinhamento do voto do Sr. Ministro Humberto Martins, nos termos do voto-vista, a Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial em maior extensão. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira."