



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1927010 - PE (2021/0073571-7)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**RECORRENTE** : TASSIA CINTIA NASCIMENTO PINHEIRO  
**ADVOGADOS** : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698  
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411  
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810  
CLÓVIS CAVALCANTI ALBUQUERQUE RAMOS NETO - PE028219  
ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983  
MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

### EMENTA

Direito civil. Recurso especial. Responsabilidade civil. Financiamento habitacional. Atraso na entrega de imóvel. Recurso desprovido.

#### **I. Caso em exame**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que reformou sentença condenatória da Caixa Econômica Federal ao pagamento de indenização por lucros cessantes, multa moratória e danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel financiado.

#### **II. Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se a Caixa Econômica Federal possui responsabilidade civil pelo atraso na entrega de imóvel financiado, considerando sua atuação como agente financeiro e fiscalizador do cronograma da obra.

#### **III. Razões de decidir**

3. O acórdão recorrido concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, não sendo responsável pelo atraso na obra, pois cumpriu sua obrigação de comunicar o sinistro à seguradora e substituir a construtora.

4. A responsabilidade da Caixa Econômica Federal não pode ser presumida, devendo ser comprovado o nexo de causalidade entre sua conduta e os danos alegados.

5. Reverter a conclusão do colegiado originário demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

#### **IV. Dispositivo**

6. Resultado do Julgamento: Recurso desprovido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de

09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1927010 - PE (2021/0073571-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : **TASSIA CINTIA NASCIMENTO PINHEIRO**  
**ADVOGADOS** : **RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698**  
: **RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672**  
**RECORRIDO** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS** : **VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411**  
: **AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810**  
: **CLÓVIS CAVALCANTI ALBUQUERQUE RAMOS NETO -**  
: **PE028219**  
: **ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983**  
: **MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441**

### **EMENTA**

Direito civil. Recurso especial. Responsabilidade civil. Financiamento habitacional. Atraso na entrega de imóvel. Recurso desprovido.

#### **I. Caso em exame**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região que reformou sentença condenatória da Caixa Econômica Federal ao pagamento de indenização por lucros cessantes, multa moratória e danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel financiado.

#### **II. Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se a Caixa Econômica Federal possui responsabilidade civil pelo atraso na entrega de imóvel financiado, considerando sua atuação como agente financeiro e fiscalizador do cronograma da obra.

#### **III. Razões de decidir**

3. O acórdão recorrido concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, não sendo responsável pelo atraso na obra, pois cumpriu sua obrigação de comunicar o sinistro à seguradora e substituir a construtora.

4. A responsabilidade da Caixa Econômica Federal não pode ser presumida, devendo ser comprovado o nexo de causalidade entre sua conduta e os danos alegados.

5. Reverter a conclusão do colegiado originário demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

#### IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Recurso desprovido.

---

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo particular, com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra decisão do eg. Tribunal Regional Federal da 5ª Região, prolatada em acórdão com a seguinte ementa (e-STJ, fls. 1664-1670):

*CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CONSTRUTORA AFASTADA. REPARAÇÃO DE DANOS. PRETENSÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS/LUCROS CESSANTES. RESPONSABILIDADE DA CEF AFASTADA. Apelações manejadas pelo Particular e pela Caixa Econômica Federal em face da sentença que, na 1. Ação Indenizatória em virtude do atraso da conclusão de empreendimento imobiliário e entrega de unidade habitacional, julgou procedente o pedido autoral para condenar a Ré a pagar: a) indenização por lucros cessantes, por meio de pagamento mensal de 0,5% (meio por cento) do valor do bem, a partir da data fixada para conclusão da obra (20.07.2014), até a data da entrega das chaves do imóvel; b) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem, assim considerado o valor previsto contratualmente, devidamente atualizado pelo IPCA-E, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a partir da data fixada para conclusão da obra (20.07.2014), até a entrega das chaves do imóvel; e c) indenização por danos morais, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). A responsabilidade solidária entre a Instituição Financeira e a Construtora por danos decorrentes do 2. atraso da obra dá ensejo a litisconsórcio passivo facultativo e não necessário, de modo que pode o Autor ajuizar a demanda contra o banco financiador e a Construtora, isoladamente ou em conjunto (Precedente no Processo 08013025920174050000, Relator Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, 3ª Turma, julgamento: 23/08/2017). Afastada a preliminar de litisconsórcio passivo necessário com a Construtora Saint Enton Ltda., suscitada pela CEF. A jurisprudência desta Corte segue no sentido de reconhecer a responsabilidade solidária da Caixa e da Construtora por danos decorrentes do atraso da obra e da consequente entrega de imóvel objeto de financiamento habitacional, uma vez comprovada a não observância do prazo contratualmente previsto e desde que o contrato impute à CEF a obrigação de diligenciar no sentido de substituir a construtora. O Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional firmado entre as partes estabelece, na cláusula Décima Nona, a obrigação do Devedor comprovar a contratação pela Construtora do Seguro de Garantia Construtor até a data de liberação da primeira parcela do financiamento, por meio da apresentação da Apólice Definitiva, que garante a conclusão das obras de construção do empreendimento até a sua consecução e*

expedição do respectivo "Habite-se" pelo Poder competente. Por outro lado, institui, nas Cláusulas Nona, "f" e "g" e na Cláusula Décima Nona, parágrafo segundo, a obrigação da CEF substituir a Construtora, no caso de atraso na obra por período igual ou superior a 30 (trinta) dias ou de não conclusão do empreendimento no prazo contratualmente previsto. Apesar da possibilidade contratual de substituição da Construtora, existem inúmeros obstáculos para uma nova Construtora prosseguir com uma obra em andamento, como o fato de não ter realizado o projeto, nem ter acompanhado a execução das etapas anteriores, dentre outros aspectos que podem atrasar ainda mais a execução do cronograma, tornando a substituição ainda mais prejudicial aos interesses dos mutuários. Tanto é assim que, em razão do atraso da obra, os compradores do Residencial Sítio Jardins acionaram o Ministério Público Estadual para resolução da questão, tendo sido formalizado Termo de Ajustamento de Conduta com a Construtora Saint Enton para prorrogação e término da obra. Diante da inobservância do novo prazo ajustado, continuaram as tratativas entre os compradores, Construtora e a CEF no sentido de se encontrar a melhor solução para a questão, o que culminou na decisão dos adquirentes no sentido de acionar o Seguro para substituição da Construtora. Em resposta à Notificação Extrajudicial do advogado dos adquirentes das unidades habitacionais, a CEF esclareceu que, conforme reunião ocorrida com o referido Patrono, a deliberação quanto ao acionamento do Seguro da obra, bem como quanto à substituição da Construtora, se daria em conjunto com o MPPE e Comissão de Adquirentes, o que, de fato, ocorreu, tendo a Caixa acionado a Seguradora em julho de 2016, como já comprovado nos autos de processos julgados por esta Terceira Turma referentes ao mesmo empreendimento. Em que pese incontestável a não conclusão da obra no prazo contratualmente previsto, não há que se imputar à CEF responsabilidade pelos danos alegados, por ter a Empresa Pública Ré comprovado a comunicação do sinistro à Seguradora, cumprindo, assim, com a obrigação de "substituir a Construtora", no limite de sua responsabilidade. (Precedente desta Turma: Processo AC 0808762-63.2016.4.05.8300, Rel. Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data do Julgamento: 08/10/2019). Ainda quanto à pretensão de reparação de danos, no Termo de Ajustamento de Conduta firmado junto ao MPPE, coube à Construtora Saint Enton a obrigação de pagamento de aluguéis aos adquirentes prejudicados com o atraso na entrega do empreendimento Sítio Jardins (Cláusula Quinta), inexistindo, ainda, no reportado Termo, qualquer atribuição de responsabilidade à CEF pelo pagamento de lucros cessantes, não havendo, assim, como se reconhecer solidariedade da Caixa em relação a estas obrigações, que não se presume. O mesmo se observa quanto ao pedido de condenação da Caixa ao pagamento de multa moratória de 2% e de juros de 1% ao mês (Penalidades Contratuais), uma vez que fundado na aplicação da bilateralização de Cláusula Contratual não dirigida à instituição financeira, mas à construtora, esta sim em mora quanto a obrigações contratuais. Precedentes: TRF5 - Processo 0809443-04.2016.4.05.0000, Élio Wanderley de Siqueira Filho, 1ª Turma, Rel. Desembargador Federal Julgamento: 06/06/2017; e Processo 0801068-72.2018.4.05.8300, Leonardo Rel. Desembargador Federal Augusto Nunes Coutinho, 2ª Turma, Julgamento: 31/01/2019 10. Apelação da CEF provida em parte, para rejeitar a preliminar de litisconsórcio passivo necessário com a Construtora, e, no mérito, reformar a sentença para julgar totalmente improcedente a ação, julgando prejudicada a Apelação da parte Autora. na totalidade do pedido, deve suportar os decorrentes ônus (custas e demais despesas processuais), com o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, suspensa a exigibilidade, por ser beneficiária da Justiça Gratuita (art. 98, §§ 2º, 3º e 4º, do CPC).

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente (e-STJ, fls. 1681-1690) foram rejeitados (e-STJ, fls. 1715-1715 ).

Extrai-se dos autos que, na origem, Tássia Cíntia Nascimento Pinheiro alegou ter firmado um contrato de promessa de compra e venda de imóvel com a Construtora Saint Enton,

vinculado ao programa habitacional Minha Casa Minha Vida, com financiamento pela Caixa Econômica Federal. A autora sustentou que a Caixa, além de atuar como agente financeiro, possuía responsabilidade pela execução e conclusão do empreendimento, devendo fiscalizar o cronograma de construção e substituir a construtora em caso de atraso. Diante do atraso na entrega do imóvel, a autora propôs ação de indenização por danos materiais e morais, pleiteando, entre outros, o pagamento de lucros cessantes e a aplicação de multa moratória.

A sentença reconheceu a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, determinando o pagamento de indenização por lucros cessantes, multa de 2% sobre o valor do bem, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, e indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00. A decisão considerou que a Caixa não cumpriu seu dever contratual de substituir a construtora e acionar o seguro, o que causou prejuízo aos adquirentes das unidades habitacionais (e-STJ, fls. 1372-1378).

No acórdão, a Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região reformou a sentença, julgando improcedente a ação. O colegiado afastou a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelos danos alegados, entendendo que a instituição cumpriu sua obrigação de comunicar o sinistro à seguradora e substituir a construtora, no limite de sua responsabilidade. Além disso, o acórdão destacou que o Termo de Ajustamento de Conduta firmado junto ao MPPE atribuiu à Construtora Saint Enton a obrigação de pagamento de aluguéis aos adquirentes prejudicados, não havendo como reconhecer solidariedade da Caixa em relação a essas obrigações (e-STJ, fls. 1664-1670)

Em seu recurso especial (e-STJ, fls.1730-1794) , além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) Art. 1.022, II e 489, §1º, III e IV do CPC: A parte recorrente alegou que o acórdão recorrido não teria enfrentado todos os argumentos apresentados, resultando em decisão genérica e omissa, o que violaria o dever de fundamentação adequada das decisões judiciais.

(ii) Art. 8º do CPC: A recorrente afirmou que o acórdão recorrido violaria o princípio da razoabilidade ao considerar que a demora de mais de dois anos para substituir a construtora seria aceitável, mesmo diante de cláusula contratual que determinaria a substituição em caso de atraso superior a 30 dias.

(iii) Arts. 506 do CPC, 5º da Lei 7.347/1985, 275 e 422 do CC, 7º, 18 e 25 do CDC: A tese seria de que o acórdão recorrido teria utilizado indevidamente um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para limitar o direito à indenização, sem anuência do recorrente, violando a regra de que contratos e decisões judiciais não prejudicam terceiros.

(iv) Tema 971 do STJ, Art. 927, III do CPC, Art. 422 do CC, 4º, III e 51, IV, e §1º, II do CDC: A recorrente teria sustentado que o acórdão recorrido violaria a jurisprudência do STJ ao não aplicar a inversão da cláusula penal moratória, prevista apenas em desfavor do consumidor, em caso de inadimplemento do fornecedor.

(v) Art. 402 do CC: A parte recorrente teria argumentado que o acórdão recorrido violaria o direito à indenização por lucros cessantes, que seriam presumidos em casos de atraso na entrega de imóvel, correspondendo aos aluguéis que o bem poderia ter gerado.

(vi) Art. 6º, VI do CDC e Art. 927 do CC: A tese seria de que o acórdão recorrido teria negado o direito à reparação por danos morais, mesmo diante de atraso significativo na entrega do imóvel, o que violaria o direito básico do consumidor à reparação de danos.

Contrarrazões ofertadas às fls. 1889-1905 (e-STJ). Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. Tribunal Regional Federal da 5ª Região admitiu o apelo nobre. Quanto à pretensão de cumulação de relação aos lucros cessantes, o Eg. Tribunal Regional Federal da 5ª Região inadmitiu o Recurso Especial. Em face deste específico capítulo da decisão, o particular interpôs diretamente neste Superior Tribunal de Justiça Agravo em Recurso Especial, interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal Regional Federal da 5ª Região.

Este é o Relatório.

## VOTO

De início, entendo que o Agravo em Recurso Especial interposto pelo particular diretamente neste Superior Tribunal de Justiça (e-STJ 1730-1794) deve ser considerado como prejudicado. Na verdade, o Acórdão recorrido proferido pelo Eg. Tribunal Regional Federal da 5ª Região deu provimento integral ao Recurso de Apelação interposto pela instituição financeira ré, de forma a julgar integralmente improcedente a pretensão inicial. Irresignada, a parte autora interpôs Recurso Especial (e-STJ 1730-1794), tendo sido proferida decisão de admissão plena do apelo nobre (e-STJ 1907) ao fundamento de que o Acórdão combatido estaria em dissonância com a orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal de Justiça. Nestas condições, compreendo ter havido evidente equívoco na decisão proferida pelo Tribunal de origem no ponto em que inadmitiu o Recurso Especial no tópico concernente à pretensão de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, pelo simples fato do Acórdão recorrido haver julgado ambos os pedidos integralmente improcedentes.

Em exame do mérito do Recurso Especial interposto, entendo que deve ser em conhecido em parte, e nessa extensão deve ser desprovido.

De início, examino a alegada violação aos Arts. 1.022, II e 489, §1º, III e IV do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, "se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. Art. 1.022, II e 489, §1º, III e IV do CPC

Ultrapassada essa questão preliminar, deve-se esclarecer que a presente demanda originária foi proposta por adquirente de unidade de condomínio vertical, cuja entrega sofreu atraso significativo, em razão da paralisação da obra. Em sentença, o pedido fora julgado parcialmente procedente para condenar instituição financeira a indenizar os adquirentes por lucros cessantes, diretamente decorrente do atraso. Entre os fundamentos que sustentaram a condenação, destacou-se que a obra teria sido financiada pela recorrente, que assumira a obrigação contratual, entre outras, de notificar a seguradora em razão de atrasos no cronograma da obra.

O dispositivo foi assim redigido (e-STJ 1372-1379)

*"Posto isso: 3.1. afasto as preliminares arguidas pela CAIXA; 3.2. julgo procedentes os pedidos desta ação, dou o processo por extinto, com resolução do mérito (art. 487, I, do Código de Processo Civil), para condenar a ré a pagar: 3.2.1. indenização por , por meio de pagamento mensal de 0,5% (meio por cento) de lucros cessantes valor do bem, assim considerado o valor previsto contratualmente, devidamente atualizado pelo IPCA-E, a partir da data fixada para conclusão da obra (20.07.2014), até a data da entrega das chaves do imóvel; sendo assim, ratifico a decisão que deferiu tutela provisória de urgência (ID. nº 4058300.4793359), e torno mencionada ; como existem diferenças a pagar, já que a tutela provisória definitiva antecipada foi deferida em data bem posterior ao termo inicial do atraso da unidade, estas devem ser apuradas na fase executiva, devendo incidir sobre elas correção monetária e juros de mora de 0,5% ao mês; 3.2.2. , assim considerado o valor previsto multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem contratualmente, devidamente atualizado pelo IPCA-E, , acrescida de juros de mora de 1% ao mês partir da data fixada para conclusão da obra (20.07.2014), até a entrega das chaves do imóvel; 3.2.3. indenização por , no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária e danos morais juros de mora de 0,5% ao mês a contar da data desta Sentença; 3.2.4. os ônus de sucumbência, consistente na devolução de eventual valor pago a título de custas judiciais e honorários advocatícios sucumbenciais que arbitro em 10% do valor da condenação (itens 3.2.1, 3.2.2. e 3.2.3). As condenações impostas nos itens 3.2.1 (lucros cessantes) e 3.2.2 (multa + juros moratórios), após somadas, ficam limitadas ao valor do contrato, devidamente atualizado pelo IPCA-E, a partir da data fixada para conclusão da obra (20.07.2014), até o efetivo pagamento."*

Interposto recurso de apelação, a sentença foi integralmente reformada pelo eg. Tribunal de origem, sobrevivendo o presente recurso especial.

Ao assim decidir, o v. acórdão recorrido alinhou-se ao entendimento consolidado no âmbito desta Corte Superior.

A questão recursal gira em torno da responsabilidade civil da Caixa Econômica Federal pelo atraso na entrega da obra, mercê de não terem sido observadas as prorrogações

ajustadas em acordo denominado Termo de Ajustamento de Conduta- TAC-, assinado perante o Ministério Público do Estado de Pernambuco. Relativamente à incompletude na prestação jurisdicional, a parte recorrente entende que o Tribunal a quo não se manifestou acerca de ausência de participação para elaboração e concordância do TAC, e, diante da ausência, não poderia o documento público surtir efeito em relação à sua situação contratual.

Acerca da alegada omissão, o Tribunal a quo afirmou in verbis (e-STJ fls 1664-1670.):

*“Tanto é assim que, em razão do atraso da obra, os compradores do Residencial Sítio Jardins acionaram o Ministério Público Estadual para resolução da questão, tendo sido formalizado Termo de Ajustamento de Conduta com a Construtora Saint Enton para prorrogação e término da obra. Diante da inobservância do novo prazo ajustado, continuaram as tratativas entre os compradores, a Construtora e a CEF no sentido de se encontrar a melhor solução para a questão, o que culminou na decisão dos adquirentes no sentido de acionar o Seguro para substituição da Construtora. Registre-se que, em resposta à Notificação Extrajudicial do advogado dos adquirentes das unidades habitacionais, a CEF esclareceu que, conforme reunião ocorrida com o referido Patrono, a deliberação quanto ao acionamento do Seguro da obra, bem como quanto à substituição da Construtora, se daria em conjunto com o MPPE e Comissão de Adquirentes, o que, de fato, ocorreu, tendo a Caixa acionado a Seguradora em julho de 2016, como já comprovado nos autos de processos julgados por esta Terceira Turma referentes ao mesmo empreendimento. Assim, em que pese incontroversa a não conclusão da obra no prazo contratualmente previsto, não há que se imputar à CEF responsabilidade pelos danos alegados, por ter a Empresa Pública Ré comprovado a comunicação do sinistro à Seguradora, cumprindo, assim, com a obrigação de "substituir a Construtora", no limite de sua responsabilidade. (Precedente desta Turma: Processo 0802795-53.2015.4.05.8500, Rel. Desembargador Federal Sérgio Murilo Wanderley Queiroga, 3ª Turma, Julgamento: 09/08/2017). Ainda quanto à pretensão de reparação de danos, registre-se que, no Termo de Ajustamento de Conduta firmado junto ao MPPE, coube à Construtora Saint Enton a obrigação de pagamento de aluguéis aos adquirentes prejudicados com o atraso na entrega do empreendimento Sítio Jardins (Cláusula Quinta), inexistindo, ainda, no reportado Termo, qualquer atribuição de responsabilidade à CEF pelo pagamento de lucros cessantes, não havendo, assim, como se reconhecer solidariedade da Caixa em relação a estas obrigações, que não se presume”*

Destarte, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide, com fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade, de contradição, ou erro material no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: AgInt no AREsp 1621374/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 25/06/2020; AgInt no AREsp 1595385/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe 12/06/2020; AgInt no AgInt no AREsp 1598925/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 25/05/2020; AgInt nos EDcl no REsp 1812571/SP, Rel.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2020, DJe 16/03/2020; AgInt no AREsp 1534532/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe 15/06/2020; AgInt nos EDcl no AREsp 1374195/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2020, DJe 25/05/2020.

No tocante à responsabilidade da CEF, o Tribunal a quo decidiu que limitou-se a atuar como mero agente financeiro, não obstante o dever de fiscalizar, contido na cláusula vigésima do contrato, pois não foi responsável pela contratação da empresa construtora e pela concepção e execução da obra. Assim, reputando não configurado o necessário nexo de causalidade entre os danos alegados e a conduta da CEF, o acórdão recorrido reconheceu a legitimidade passiva ad causam da CAIXA e a sua possibilidade de responder.

Depreende-se do exame dos fatos e da fundamentação jurídica expressados no Acórdão recorrido, que, embora a CEF não tivesse a responsabilidade pelo atraso da obra diante de sua não participação na elaboração do Termo de Ajustamento de Conduta, cumpriu o compromisso de substituir a empresa de engenharia construtora.

Acerca do tema recursal, consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado. Assim, é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

Colacionam-se os seguintes julgados:

*"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO.*

*APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MORA DA INCORPORADORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N.º 568 DO STJ.*

*DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.*

*2. No caso em apreço, o Tribunal estadual concluiu que a empresa pública agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, ou seja, como mera credora fiduciária, no contrato de financiamento para a realização da obra firmado com o ora recorrente. Desse modo, a revisão do julgado encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.*

*3. Consoante precedentes das Turmas que integram a eg. Segunda Seção, as disposições da Lei n.º 9.514/97, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de entregar a infraestrutura no*

prazo prometido. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.208.284/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2023, DJe de 09/03/2023) "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. CLÁUSULA PENAL.

INVERSÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.

2. No caso em exame, uma vez afastada a condição da recorrente de apenas ter atuado como agente financeiro, torna-se possível a responsabilização solidária pela inversão da cláusula penal.

3. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 2.057.319/RN, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/08/2022, DJe de 17/08/2022) "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/2015, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária aos interesses da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, "a Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro" (AgInt no REsp 1646130/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018).

3. A alteração das conclusões a que chegou o Tribunal de origem, no sentido de que a Caixa Econômica Federal não se responsabilizou contratualmente pelos danos oriundos de vícios de construção do imóvel, limitando-se a financiar a compra, sem a participação em nenhuma etapa da respectiva edificação, demandaria, necessariamente, o reexame do contrato e das provas carreadas aos autos, o que é vedado nesta instância, na forma das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1.897.583/PE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2022, DJe de 24/03/2022) "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.

AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a Caixa Econômica Federal "somente tem legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela

*desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro (...)" (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018, DJe de 4/9/2018).*

*2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ.*

*3. Agravo interno não provido."(AgInt no AREsp 1.791.276/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2021, DJe de 30/06/2021).*

Reforce-se que se debate aqui a responsabilidade da CEF ante o atraso da entrega do imóvel e seu dever de indenizar, fazendo-se necessária a comprovação da culpa do agente para que haja indenização por danos.

No presente caso, consoante acórdão recorrido, à CAIXA cabia a fiscalização da obra e a substituição da construtora em caso de atrasos injustificados. Assim, entre a data inicialmente prevista para a entrega do imóvel, as diversas datas reprogramadas e não cumpridas até a presente data, sem que a obra reste concluída, compreende-se um atraso de vários anos. Em janeiro de 2015, os autores instauraram junto ao Ministério Público de Pernambuco um procedimento administrativo (nº IC 010/14-17), anuindo a um Termo de Ajustamento de Conduta, em fevereiro do mesmo ano, no qual a construtora Saint Entôn comprometeu-se a entregar a obra, sendo concedida prorrogação de prazo, não sendo a CAIXA parte, embora fosse notificada para prestar esclarecimentos. (e-STJ Fl. 1700).

No caso, o acórdão firmou que a CEF teria atuado na relação em questão como agente financeiro e fiscalizador do bom andamento da obra. Estabeleceu que seu mister de fiscalizar o cronograma físico-financeiro das obras para liberação das parcelas do financiamento, não implicaria na responsabilidade acerca do cumprimento do prazo para entrega do bem residencial adquirido. As conclusões do acórdão no sentido da qualificação da CEF como agente financeiro e fiscalizador, sem responsabilidade pelo atraso nas obras, decorreram da apreciação de fatos, provas e termos contratuais. Destarte, reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No mesmo sentido:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

**1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.**

**2. Esta Corte Superior tem entendimento "no sentido de que a eventual legitimidade da empresa pública está relacionada à natureza da sua atuação no**

*contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro" (AgInt no REsp n. 1.674.676/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe 14/8/2020).*

*3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa, concluíram que a Caixa Econômica Federal não agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

*4. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.*

*5. Agravo interno desprovido."*

*(AgInt no AREsp 1.937.307/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2022, DJe de 21/02/2022) "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. MERO AGENTE FINANCEIRO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda."*

*(REsp 1163228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 31/10/2012).*

*2. A análise da pretensão recursal sobre a alegada responsabilidade do agente financeiro pela execução da obra demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.*

*3. Agravo interno não provido."*

*(AgInt no AREsp 1.456.292/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe de 23/08/2019)*

Por conseguinte, diante do não conhecimento do recurso especial quanto ao tema da responsabilidade civil da CEF, mostra-se prejudicada a análise dos lucros cessantes e danos morais.

Diante do exposto, conheço do recurso especial em parte e nessa parte, voto por seu desprovimento. Quanto ao ônus da sucumbência recursal, em observância ao art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários de advogado em 2%, observada a gratuidade da justiça.

É como voto.





# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**REsp 1.927.010 / PE  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0073571-7

Número de Origem:

08185930420174058300 8185930420174058300

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TASSIA CINTIA NASCIMENTO PINHEIRO

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL - PE022411

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

CLÓVIS CAVALCANTI ALBUQUERQUE RAMOS NETO - PE028219

ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

MAURICIO DE OLIVEIRA RAMOS - DF022441

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

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de setembro de 2025