



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1876042 - SE (2021/0110772-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ALEXINALDO GOMES BARROS
AGRAVANTE : MARCOS ALBERTO SANTOS DE OLIVEIRA JUNIOR
AGRAVANTE : SUMERY SOUZA DE JESUS
ADVOGADO : VICTOR RIBEIRO BARRETO E OUTRO(S) - SE006161
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 284/STF. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O MATERIAL PUBLICITÁRIO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. RESPONSABILIDADE AFASTADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não sendo notória a divergência, e se, nas razões de recurso especial, é apontada a lei sem a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

2. A jurisprudência desta Corte Superior vem reconhecendo a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios construtivos e atraso na entrega de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida quando sua atuação extrapola a de mero agente financeiro do contrato.

3. No caso, o Tribunal de origem concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou como mero agente financeiro, afastando sua responsabilidade quanto à alegada publicidade enganosa, de modo que a revisão da matéria demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via do recurso especial e atrai a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1876042 - SE (2021/0110772-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALEXINALDO GOMES BARROS
AGRAVANTE : MARCOS ALBERTO SANTOS DE OLIVEIRA JUNIOR
AGRAVANTE : SUMERY SOUZA DE JESUS
ADVOGADO : VICTOR RIBEIRO BARRETO E OUTRO(S) - SE006161
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411
ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 284/STF. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O MATERIAL PUBLICITÁRIO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. RESPONSABILIDADE AFASTADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não sendo notória a divergência, e se, nas razões de recurso especial, é apontada a lei sem a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

2. A jurisprudência desta Corte Superior vem reconhecendo a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios construtivos e atraso na entrega de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida quando sua atuação extrapola a de mero agente financeiro do contrato.

3. No caso, o Tribunal de origem concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou como mero agente financeiro, afastando sua responsabilidade quanto à alegada publicidade enganosa, de modo que a revisão da matéria demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via do recurso especial e atrai a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ALEXINALDO GOMES BARROS, MARCOS ALBERTO SANTOS DE OLIVEIRA JUNIOR e SUMERY SOUZA DE JESUS contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal Federal da 5ª Região assim ementado:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. 'MAIS VIVER CONDOMÍNIO CLUBE'. CEF ATUANDO NA CONDIÇÃO DE AGENTE FINANCEIRO. IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O PROJETO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE CIVIL DA EMPRESA PÚBLICA FEDERAL. PROPAGANDA ENGANOSA. ATRIBUIÇÃO DA RESPONSABILIDADE AO CONSTRUTOR QUE DIVULGOU E COMERCIALIZOU AS UNIDADES. CONSTRUTORA EXCLUÍDA DA LIDE EM DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. NÃO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DA PARTE AUTORA. HIPÓTESE QUE INVIABILIZA A ATRIBUIÇÃO DE LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE POR DANOS À CONSTRUTORA. APELAÇÃO DA CEF PROVIDA EM PARTE.

1. *Apelação interposta pela em face da sentença que julgou Caixa Econômica Federal procedente em parte a pretensão Autoral, para condenar a a pagar a Caixa Econômica Federal cada um dos Autores, o valor de R\$ 50.960,70 (cinquenta mil, novecentos e sessenta reais e setenta centavos), a título de danos materiais, e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por danos morais, em razão de o imóvel ter sido entregue em desconformidade com o projeto apresentado.*

2. *A pretensão autoral é a obtenção de indenização por danos materiais e morais em razão de alegados prejuízos sofridos com a compra de unidades habitacionais do empreendimento 'Mais Viver Condomínio Clube'. Os Autores celebraram Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia, com a CEF e a Jotanunes Construtora Ltda. Alegaram que foram ludibriados quanto à localização do empreendimento, o qual não foi construído às margens da Rodovia João Bebe Leite, mas sim, a 600 m (seiscentos metros) da Rodovia. Afirmaram, também, que o empreendimento foi entregue fora dos padrões especificados na propaganda, faltando ser entregue uma Academia e uma Ciclovía, além de algumas unidades 'Village' estarem com dimensões de escada menores do que o padrão, dificultando o acesso de pessoas com mobilidade reduzida e de mobiliários.*

3. *No tocante à preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela CEF, rejeita-se, tendo em vista que a mesma se confunde com o próprio mérito da controvérsia.*

4. *Quanto à prescrição da pretensão reparatória, há entendimento jurisprudencial acerca da aplicação do art. 205 do Código Civil aos casos de ações indenizatórias em virtude de vícios na construção, em imóveis, ou seja, prevalece o prazo prescricional de 10 (dez) anos, que não ocorreu no caso. Precedentes: (STJ - REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi; e TRF5 - Processo AC 0819835-45.2019.4.05.8100, Rel. Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data do Julgamento: 17/07/2020).*

5. *Na hipótese dos autos, trata-se do Programa 'Minha Casa, Minha Vida', mas não na faixa de 0 (zero) a 3 (três) - que se chama de Faixa 1'. Aqui, a Caixa financia o empreendimento para a Construtora e ela é quem celebra o Contrato de Compra e Venda diretamente com os mutuários. A Caixa apenas contrata com a Construtora o valor do financiamento da obra, sendo a Construtora quem comercializa as Unidades Habitacionais e busca a clientela para atingir o mínimo necessário para a deflagração daquele empreendimento.*

6. *Não há que se falar em responsabilização civil da CEF por danos patrimoniais e morais, já que a Empresa Pública apenas figurou como mero agente financiador do empreendimento. A simples fiscalização da obra pela CEF, para fins de liberação das parcelas em favor da Construtora, não tem o condão de, por si só, atribuir a responsabilidade ao agente financeiro, uma vez que ela não tem nenhuma relação com a divulgação ou comercialização das Unidades Habitacionais, a cargo exclusivo da Construtora. Precedente deste Tribunal na AC 0801412-69.2017.4.05.8500 Élio Wanderley de Siqueira Filho, 1ª Turma, julgamento em 26/02/2019.*

7. *Verifica-se que quem anunciou o empreendimento 'Mais Viver Condomínio Clube' não foi a CEF. Quem anunciou e vendeu foi a Construtora Jotanunes, conforme se observa na própria análise do Contrato de Promessa de Compra e Venda, celebrado entre o adquirente e a Construtora. Desse modo, todo o pré-contrato, toda a divulgação do empreendimento, todo o material publicitário foi de responsabilidade exclusiva da Construtora. O fato de constar o logotipo da*

CEF no material publicitário divulgado pela Construtora não basta para conferir a ela a responsabilidade civil por eventuais vícios no empreendimento, seja porque o material publicitário não foi por ela divulgado, mas sim, pela Construtora, seja porque a Caixa ali não figurou como responsável pelo empreendimento, mas sim, na condição de agente financiador.

8. Diante dessas circunstâncias fáticas, a responsabilidade civil pelos alegados danos (patrimoniais e extrapatrimoniais) é exclusiva da própria Construtora. No entanto, a Construtora não pode ser condenada nesta seara recursal, uma vez que foi excluída da lide pelo Juiz a quo, por reconhecer a incompetência da Justiça Comum Federal. Como a parte Autora não recorreu da decisão que excluiu a Jotanes Construtora Ltda., não é possível reformar a decisão de ofício, para reconhecer a sua legitimidade e a sua responsabilidade pela reparação dos danos causados. Na verdade, só houve a interposição de Apelação por parte da CEF, sem prejuízo de a parte prejudicada demandar a Construtora na Justiça Comum Estadual, em outra ação.

9. Apelação provida em parte, para afastar a preliminar de ilegitimidade passiva e a prejudicial de prescrição e, no mérito, julgar improcedente o Pedido. Condenação dos Autores em honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa em favor da CEF, e na forma do art. 98, § 3º do CPC, suspensa a exigibilidade de tal despesa processual até que se comprove que a parte perdeu a situação jurídica de beneficiária da gratuidade da justiça" (e-STJ fls. 698/700).

No recurso especial (e-STJ fls. 714/723), os recorrentes alegam, além de divergência jurisprudencial, a violação do art. 18 do Código de Defesa do Consumidor e da Lei nº 11.977/2009. Sustentam que o acórdão recorrido contrariou tais dispositivos ao afastar a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal pelos vícios construtivos e publicidade enganosa no empreendimento financiado, mesmo diante de sua atuação fiscalizadora e de sua vinculação publicitária ao projeto.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 727/741), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fl. 746) dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

A controvérsia recursal resume-se em definir se, no caso concreto, a Caixa Econômica Federal teria responsabilidade com relação a imóvel cuja obra entregue foi diversa a do material publicitário. Referido imóvel foi ofertado em um dos "Feirões da Caixa" e adquirido pelos recorrentes através do Programa Minha Casa Minha Vida.

De início, quanto à divergência jurisprudencial, o recurso não merece conhecimento, pois, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, a divergência jurisprudencial deve ser comprovada e demonstrada, 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, o que não

ocorreu na espécie. Não basta a simples transcrição de ementas e de parte dos votos sem que seja realizado o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Além disso, não há como aferir eventual dissídio jurisprudencial sem que tenham os acórdãos recorrido e paradigma examinado o tema com enfoque na mesma legislação infraconstitucional.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. 1. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. 3. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. 4. DANO MORAL. IN RE IPSA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 5. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 'a falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia' (AgInt no REsp n. 1.351.296/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe 12/9/2019).

2. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.

(...)."

(AgInt no AREsp 2.203.568/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022)

Torna-se patente, assim, a falta de fundamentação do apelo nobre, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

No que tange à Lei nº 11.997/2009, também constata-se a deficiência na fundamentação recursal pela não indicação dos dispositivos legais que teriam sido violados, o que, da mesma maneira, atrai a incidência da Súmula nº 284/STF.

Em relação à violação do art. 18 do Código de Defesa do Consumidor, com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior vem reconhecendo a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios construtivos e atraso na entrega de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida quando sua atuação extrapola a de mero agente financeiro do contrato. Porém, quando atua apenas como agente financeiro, como na hipótese dos autos, não tem responsabilidade pelos vícios construtivos.

A respeito:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO 'PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA'. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS

AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado 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; mas não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. No caso em apreço, o Tribunal local concluiu que o papel exercido pela empresa pública no contrato, firmado no âmbito do 'Programa Minha Casa, Minha Vida' com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente financeiro, pois a CEF também foi responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda.

3. Eventual revisão do julgado demandaria o reexame dos fatos e provas da lide, para além da interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024 - grifou-se)

"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, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/5/2021, DJe de 30/6/2021 - grifou-se)

Nesse contexto o aresto recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte acerca do tema.

No que respeita à alegação de que a Caixa Econômica Federal apareceria nos folders de venda das unidades imobiliárias, tendo realizado o feirão de vendas, a Corte de origem entendeu que a atuação da Caixa se limitou a condição de agente financeiro, sendo todo o material publicitário de responsabilidade da construtora:

"No caso dos autos, porém, a situação é diversa, não se enquadrando no padrão do Programa 'Minha Casa, Minha Vida' do FAR. No caso concreto, é o Programa 'Minha Casa, Minha Vida', mas não é na faixa de

0 (zero) a 3 (três) - que se chama de 'Faixa 1'. Aqui, a Caixa financia o empreendimento para a Construtora e a Empresa/Construtora é quem celebra o Contrato de Compra e Venda, diretamente, com os mutuários.

A Caixa apenas contrata com a Construtora o valor do financiamento da obra, sendo a Construtora quem comercializa as unidades habitacionais e busca a clientela, para atingir o mínimo necessário para a deflagração daquele empreendimento. Atingindo o mínimo de clientes, a Construtora vende as unidades e, na medida em que aquelas unidades vão sendo vendidas, aqueles contratos que estão sendo celebrados pelos adquirentes vão se sub-rogando no valor do Contrato de Empréstimo tomado pela própria Construtora.

E, assim, a Construtora vai recebendo à medida em que a obra vai se realizando e as unidades vão sendo vendidas. Mas a Caixa, neste caso, atua, efetivamente, como agente financeiro. Ela age na condição de financiadora do empreendimento. A Caixa fiscaliza a construção, porque, como ela libera as parcelas do financiamento na medida em que a obra vai se desenvolvendo, faz-se mister que se verifique o cumprimento do cronograma físico-financeiro. E a motivação disso é para que a construtora receba por aquilo que ela, de fato, executou. Não recebe antecipadamente, nem tardiamente pelo que já foi construído. Mas a CEF, no caso, age como mero agente financeiro.

Esta Corte tem entendido, em alguns precedentes, pela responsabilidade da Construtora, no caso de atrasos do empreendimento, porque, nos contratos, há normalmente uma Cláusula que diz que, na hipótese de a construção do empreendimento ser paralisada por mais de 30 (trinta) dias, a CEF fica responsável por substituir a Construtora que está executando aquele empreendimento. Assim, no caso de atraso, a responsabilidade da Caixa surge não pelo atraso em si na entrega do imóvel, mas pelo não cumprimento da Cláusula Contratual, na qual ela - a CEF - se obrigou a substituir a Construtora, na hipótese de atraso da obra, por prazo superior a 30 (trinta) dias.

Destaque-se que, no caso em análise, trata-se de uma hipótese diversa, não está se tratando de atraso na entrega do empreendimento. O empreendimento foi entregue. O que se discute é se ele foi entregue de acordo com aquilo que fora anunciado ou não.

Compulsando os autos, percebe-se que quem anunciou o empreendimento 'Mais Viver Condomínio Cube' não foi a CEF. Quem o anunciou e vendeu foi a Construtora Jotanunes. Verifica-se tal situação, na própria análise do Contrato de Promessa de Compra e Venda, celebrado entre o adquirente e a Construtora.

Desse modo, todo o pré-contrato, toda a divulgação do empreendimento, todo o material publicitário é de responsabilidade exclusiva da Construtora. O fato de constar o logotipo da CEF no material publicitário divulgado pela Construtora, por si só, não tem o condão de atribuir à CEF a responsabilidade civil por eventuais vícios no empreendimento, seja porque o material publicitário não foi por ela divulgado, mas sim, pela Construtora, seja porque a Caixa ali não figurou como responsável pelo empreendimento, mas sim, na condição de agente financiador.

No caso concreto, a CEF financiou o empreendimento, razão pela qual seu logotipo está no folheto de divulgação, mas o fato de ela tê-lo feito apenas lhe confere a condição de mero agente financiador, não lhe atribuindo a responsabilidade civil por eventuais falhas na construção do empreendimento ou por alegada dissonância entre aquilo que foi divulgado e o que foi efetivamente construído" (e-STJ fl. 696 - grifou-se).

Nesse contexto, rever a conclusão do aresto recorrido demandaria o revolvimento de fatos e provas, providência que encontra óbice nas Súmulas n°s 5 e 7 /STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 12 % (doze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 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 1.876.042 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0110772-0

Número de Origem:
08058021920164058500

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALEXINALDO GOMES BARROS

AGRAVANTE : MARCOS ALBERTO SANTOS DE OLIVEIRA JUNIOR

AGRAVANTE : SUMERY SOUZA DE JESUS

ADVOGADO : VICTOR RIBEIRO BARRETO E OUTRO(S) - SE006161

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : VÍTOR YURI ANTUNES MACIEL E OUTRO(S) - PE022411

ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025