



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1949551 - PE (2021/0222602-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **DIOGO ALMEIDA DE FRANCA**
ADVOGADOS : **RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672**
: **RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **RICARDO SIQUEIRA - PE000205**
: **ALDO LINS E SILVA PIRES - PE021657**
: **CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805**
: **ANA CRISTINA UCHÔA MARTINS - PE021014**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO AFASTADA. SOLIDARIEDADE NÃO PRESUMIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por ausência de violação do art. 1.022 do CPC e incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.
2. *Fato relevante.* Ação de responsabilidade civil por atraso na entrega de imóvel vinculado a financiamento habitacional, com pedidos de lucros cessantes, cláusula penal e danos morais contra a instituição financeira.
3. *As decisões anteriores.* Tribunal regional afastou litisconsórcio passivo necessário com a construtora e julgou improcedente a ação, reconhecendo a ausência de responsabilidade da instituição financeira por ter acionado a seguradora e cumprido obrigação contratual de meio; embargos de declaração rejeitados por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.
4. *Fundamentos do recurso especial.* Alegação de negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC), de inadimplemento contratual (arts. 422, 475 e 402 do CC), de inaplicabilidade de TAC a direitos individuais (art. 506 do CPC e art. 5º, § 6º, da Lei 7.347/1985), e de responsabilidade solidária, lucros cessantes, inversão de cláusula penal e danos morais, além de dissídio jurisprudencial.
5. *O agravo interno.* Agravante reitera negativa de prestação jurisdicional e afasta a incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, pleiteando coerência decisória; parte agravada pugna pela manutenção da decisão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

6. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC) nas decisões do tribunal de origem que enfrentaram a controvérsia sobre responsabilidade da instituição financeira.

7. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em recurso especial, infirmar as conclusões do acórdão local sobre a atuação da instituição financeira como mero agente financeiro e o cumprimento de obrigação contratual de meio, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, e se o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

III. RAZÕES DE DECIDIR

8. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta, de modo claro e suficiente, as questões relevantes, ainda que decida em sentido desfavorável ao recorrente; embargos de declaração corretamente rejeitados por ausência de omissão, contradição ou obscuridade (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC).

9. A responsabilização da instituição financeira por atraso na entrega de imóvel financiado depende da demonstração de descumprimento de obrigação contratual própria; atuando como mero agente financeiro e tendo acionado a seguradora, a obrigação de meio se mostra cumprida, não havendo solidariedade presumida; entendimento em conformidade com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

10. A revisão das conclusões locais sobre mora da instituição financeira, responsabilidade solidária por lucros cessantes, aplicação de cláusula penal e cabimento de danos morais demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

11. Os precedentes colacionados pelo agravante não afastam os óbices processuais quando a controvérsia pressupõe reexame de fatos e cláusulas; mantêm-se os fundamentos da decisão agravada de não conhecimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Agravo interno improvido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1949551 - PE (2021/0222602-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **DIOGO ALMEIDA DE FRANCA**
ADVOGADOS : **RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672**
: **RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **RICARDO SIQUEIRA - PE000205A**
: **ALDO LINS E SILVA PIRES - PE021657**
: **CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805**
: **ANA CRISTINA UCHÔA MARTINS - PE021014**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO AFASTADA. SOLIDARIEDADE NÃO PRESUMIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por ausência de violação do art. 1.022 do CPC e incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

2. *Fato relevante.* Ação de responsabilidade civil por atraso na entrega de imóvel vinculado a financiamento habitacional, com pedidos de lucros cessantes, cláusula penal e danos morais contra a instituição financeira.

3. *As decisões anteriores.* Tribunal regional afastou litisconsórcio passivo necessário com a construtora e julgou improcedente a ação, reconhecendo a ausência de responsabilidade da instituição financeira por ter acionado a seguradora e cumprido obrigação contratual de meio; embargos de declaração rejeitados por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.

4. *Fundamentos do recurso especial.* Alegação de negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC), de inadimplemento contratual (arts. 422, 475 e 402 do CC), de inaplicabilidade de TAC a direitos individuais (art. 506 do CPC e

art. 5º, § 6º, da Lei 7.347/1985), e de responsabilidade solidária, lucros cessantes, inversão de cláusula penal e danos morais, além de dissídio jurisprudencial.

5. *O agravo interno.* Agravante reitera negativa de prestação jurisdicional e afasta a incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, pleiteando coerência decisória; parte agravada pugna pela manutenção da decisão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

6. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC) nas decisões do tribunal de origem que enfrentaram a controvérsia sobre responsabilidade da instituição financeira.

7. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em recurso especial, infirmar as conclusões do acórdão local sobre a atuação da instituição financeira como mero agente financeiro e o cumprimento de obrigação contratual de meio, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, e se o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

III. RAZÕES DE DECIDIR

8. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta, de modo claro e suficiente, as questões relevantes, ainda que decida em sentido desfavorável ao recorrente; embargos de declaração corretamente rejeitados por ausência de omissão, contradição ou obscuridade (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC).

9. A responsabilização da instituição financeira por atraso na entrega de imóvel financiado depende da demonstração de descumprimento de obrigação contratual própria; atuando como mero agente financeiro e tendo acionado a seguradora, a obrigação de meio se mostra cumprida, não havendo solidariedade presumida; entendimento em conformidade com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

10. A revisão das conclusões locais sobre mora da instituição financeira, responsabilidade solidária por lucros cessantes, aplicação de cláusula penal e cabimento de danos morais demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

11. Os precedentes colacionados pelo agravante não afastam os óbices processuais quando a controvérsia pressupõe reexame de fatos e cláusulas; mantêm-se os fundamentos da decisão agravada de não conhecimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por DIOGO ALMEIDA DE FRANCA contra decisão monocrática de minha relatoria que não conheceu do seu recurso especial (fls. 2075-2088).

Extrai-se dos autos que o agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO assim ementado (fls. 1.758-1.759):

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.

1. Apelações interpostas pelo Particular e pela Caixa Econômica Federal em face da sentença que julgou procedentes, em parte, os pedidos autorais e condenou a Empresa Pública Federal: a) ao pagamento mensal de 0,5% (meio por cento) do valor do bem, assim considerado o valor previsto contratualmente, devidamente atualizado pelo IPCA-E, a título de lucros cessantes, devido a partir do termo final para conclusão da obra, considerado em 19.06.2014, até a data da entrega das chaves do imóvel; b) ao pagamento de multa contratual de 2% (dois por cento), bem como dos juros de mora correspondentes a 1% ao mês, tudo com atualização nos termos do Manual de Cálculos da Justiça Federal.

2. A responsabilidade solidária entre a Instituição Financeira e a Construtora por danos decorrentes do 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 0801302-59.2017.4.05.0000, 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.

3. A jurisprudência desta Corte segue no sentido de reconhecer a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal 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.

4. 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 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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: AC 0808762-63.2016.4.05.8300, Rel. Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data do Julgamento: 08/10/2019).

9. 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 Caixa Econômica Federal 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, Rel Desembargador Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, 1ª Turma, Julgamento: 06/06/2017; e TRF5 - Processo 0801068-72.2018.4.05.8300, Rel Desembargador Federal Leonardo Augusto Nunes Coutinho, 2ª Turma, Julgamento: 31/01/2019).

10. Apelação da Caixa Econômica Federal parcialmente provida, 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.

11. Sucumbente a parte demandante 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.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.808-1.811).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente apontou violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, III e IV, do Código de Processo Civil, sustentando que o Tribunal de origem teria incorrido em omissão e fundamentação genérica ao deixar de apreciar questões essenciais suscitadas nos embargos, notadamente quanto à mora da Caixa Econômica Federal após o acionamento do seguro, à resistência na substituição da construtora, à inaplicabilidade do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) aos adquirentes não anuentes e ao equívoco no pedido de inversão da cláusula penal.

Apontou ofensa aos arts. 422, 475 e 402 do Código Civil, defendendo a ocorrência de inadimplemento contratual por parte da instituição financeira. Indicou violação dos arts. 506 do CPC e 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, por entender que o TAC não poderia atingir direitos individuais. Argumentou, ainda, ofensa às normas do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil sobre solidariedade, ao cabimento da inversão da cláusula penal (Tema n. 971/STJ), aos lucros cessantes e aos danos morais, além de dissídio jurisprudencial.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial, por ausência de violação do art. 1.022 do CPC e pela incidência dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ (fls. 2.075-2.088).

No presente agravo interno (fls. 2.093-2.104), o agravante reitera a alegação de negativa de prestação jurisdicional, sustentando que as omissões apontadas seriam capazes de infirmar a conclusão do julgado. Assevera a inaplicabilidade das súmulas, ao argumento de que a controvérsia sobre a violação do art. 1.022 do CPC é questão de direito. Como ponto central, destaca a necessidade de coerência decisória, apontando que esta Corte, em casos idênticos relativos ao mesmo empreendimento (REsp 1.932.928,

REsp 1.920.883 e REsp 1.869.596), reconheceu a existência de omissões e determinou o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento.

Intimada, a parte agravada apresentou contraminuta (fls. 2128-2131), pugnando pela manutenção integral da decisão agravada.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não deve ser provido.

Inicialmente, reafirmo o que foi dito na decisão agravada para não reconhecer a ofensa ao artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil.

Conforme amplamente demonstrado na decisão monocrática, no acórdão que julgou o recurso de apelação e, posteriormente, nos embargos de declaração, o Tribunal de origem avaliou de maneira clara e suficiente as questões necessárias para resolver a disputa.

A Corte de origem examinou a responsabilidade da Caixa Econômica Federal pelo atraso na entrega do imóvel, analisou as cláusulas contratuais, a previsão de acionamento do seguro garantia e os efeitos do Termo de Ajustamento de Conduta, concluindo, de forma motivada, pela ausência de responsabilidade da instituição financeira. As matérias que o recorrente afirma não terem sido enfrentadas, como a alegada mora da CEF após o acionamento do seguro e a suposta resistência na substituição da construtora, foram absorvidas pela fundamentação central do acórdão, que concluiu que a CEF adotou as providências que lhe competiam no limite de sua responsabilidade e que não se configurou inadimplemento contratual.

A propósito, confira-se o teor do aresto local (fls. 1754- 1759):

Não prospera a pretensão recursal da Caixa Econômica Federal de anulação da sentença com o retorno dos autos ao Juízo de origem, a fim de que a parte Autora seja intimada para promover a citação de Construtora Saint Enton Ltda.

É que a responsabilidade solidária entre a Instituição Financeira e a Construtora por danos decorrentes do 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. A propósito, há precedente da Terceira Turma no Processo 0801302-59.2017.4.05.0000, Relator Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, 3ª Turma, julgamento: 23/08/2017.

Por outro lado, a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela Caixa se confunde com o próprio mérito da causa, porquanto se refere à responsabilidade pelos danos decorrentes do atraso da obra.

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.

No caso, 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", expedido pelo Poder competente.

Por outro lado, institui, nas Cláusulas Nona, "f" e "g", e 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.

É importante considerar que, 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, 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: (TRF5 - 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.

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.

Nesse mesmo sentido: TRF5 - Processo 0809443-04.2016.4.05.0000, Rel Desembargador Federal Élio Wanderley de Siqueira Filho, 1ª Turma, Julgamento: 06/06/2017; e TRF5 - Processo 0801068-72.2018.4.05.8300, Rel Desembargador Federal Leonardo Augusto Nunes Coutinho, 2ª Turma, Julgamento: 31/01/2019.

Deste modo, deve ser provido, em parte, o Apelo da CEF (afasta-se apenas a preliminar de litisconsórcio passivo com a Construtora), com a improcedência do pedido inaugural.

Portanto, os posteriores embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, tendo o Tribunal regional destacado que a insurgência do agravante se limitava à rediscussão do mérito, providência incompatível com a via integrativa.

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente e coerente, as questões relevantes para a solução da causa, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente. Não se configura, portanto, negativa de prestação jurisdicional, inexistindo violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC NÃO VERIFICADA. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO FUNDAMENTADA. ART. 489, § 1º, DO CPC. REEXAME

DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HIPÓTESE. COISA JULGADA. REDISCUSSÃO. TERMO. INICIAL. JUROS REMUNERATÓRIOS. INVIÁVEL. PRECEDENTE. SÚMULA 83/STJ. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE.

1 Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV).

3. Na hipótese, tendo sido verificada a efetiva existência de coisa julgada, fica afastada a possibilidade de discussão da matéria relativa ao termo final dos juros de mora. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. No caso, não há como afastar a incidência da Súmula 7/STJ, haja vista que o acolhimento da pretensão recursal para infirmar a assertiva de que operou a preclusão consumativa, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, procedimento incompatível no recurso especial.

5. Quanto ao pedido formulado pela parte contrária relativo à multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, a Segunda Seção decidiu que a aplicação da referida penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.319.758/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

Quanto ao mérito da responsabilidade, a decisão agravada consignou que o acórdão de origem está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a responsabilização da Caixa Econômica Federal por atraso na entrega de imóvel vinculado a financiamento habitacional depende da demonstração de descumprimento de obrigação contratual própria, não se presumindo solidariedade entre a instituição financeira e a construtora quando aquela atua como mera agente financeira.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV). ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. 1. O acórdão recorrido analisou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional. 2. Alterar a conclusão

do acórdão recorrido de que, no caso concreto, a Caixa Econômica Federal atuou exclusivamente na qualidade de mero agente financeiro demandaria reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ). 3. "A jurisprudência do STJ é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal - CEF para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro" (AgInt no CC 180.829/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/2/2022, DJe 3/3/2022). Incidência da Súmula 83 do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.041.551/AL, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. QUESTÃO SOLUCIONADA 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. BASE DE CÁLCULO DA MULTA E DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira 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. Precedentes. 3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa e na interpretação das cláusulas do acordo celebrado entre os mutuários e a CEF com o PROCON, concluíram que a empresa pública não atuou apenas como agente financiador, ao não cumprir o prazo ajustado para a substituição da construtora, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos danos decorrentes do atraso da obra. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. 4. Quanto a alegada impossibilidade do uso do valor do imóvel como base de cálculo para incidência da multa e dos juros moratórios, assinalou o

acórdão recorrido tratar-se de questão que só foi suscitada em embargos de declaração, o que configura inadmissível inovação recursal. Ocorre que esse fundamento, suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o comando da Súmula nº 283 do STF, por analogia. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.048.837/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. MERO AGENTE FINANCEIRO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a discutir a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para responder pelo atraso na entrega e por vícios de construção de imóvel. 3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a Caixa Econômica Federal não possui legitimidade passiva para responder a demanda que discute atraso na entrega e vícios de construção de imóvel, quando atua na condição de mero agente financeiro. 4. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária, que concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, demanda o reexame de cláusulas do contrato e das provas constantes dos autos, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.952.898/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

Na espécie, o Tribunal de origem, com base na análise do conjunto fático-probatório, concluiu que a CEF cumpriu sua obrigação ao acionar a seguradora, atuando em conjunto com o Ministério Público e a comissão de adquirentes. A decisão ressaltou que o contrato, apesar de prever a possibilidade de substituição, não impunha à CEF uma obrigação de resultado, mas sim de meio, a qual foi devidamente cumprida. Esse entendimento está alinhado à orientação pacífica do STJ, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Ressalte-se que

a previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária (REsp n.

Ademais, a modificação da conclusão firmada pelo Tribunal de origem — no sentido de reconhecer mora da CEF no acionamento do seguro, responsabilidade solidária pelos lucros cessantes, aplicação da cláusula penal ou cabimento de danos morais — demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais específicas, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas n.5 e 7 do STJ.

Em sentido semelhante, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OMISSÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. JULGADO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA RESPONDER PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts . 489, § 1º, III, e 1.022 do novo CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da Caixa Econômica Federal (CEF) 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. Precedentes.

3. No caso, o acórdão firmou que a CEF teria atuado na relação em questão como mero agente financeiro. Estabeleceu que seu mister acerca da avença se restringiria a fiscalizar o cronograma físico-financeiro das obras para liberação das parcelas do financiamento, mas não a responsabilidade acerca do cumprimento do prazo para entrega do bem residencial adquirido. As conclusões do acórdão no sentido da qualificação da CEF como mero agente financeiro, sem responsabilidade pelo atraso nas obras, decorreram da apreciação de fatos, provas e termos contratuais.

4. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, que se aplicam a ambas as alíneas do permissivo constitucional. Logo, a premissa de que não seria caso de imposição de responsabilidade à recorrida encontra suporte nesta Corte Superior. Isso porque "a jurisprudência do STJ é firme no

sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da empresa pública ora agravante para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro" (AgInt no AREsp 1.516.085/PB, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2021, DJe 1º/7/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp: 1957763 PE 2021/0278382-0, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 21/02/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/02/2022.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALEGAÇÃO DE FATO NOVO. INVIABILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS. 1. A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ também é óbice para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional. Precedentes. (...)

3. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes."

(EDcl no AgInt no AREsp n. 1.833.883/SP, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO , Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 17/12/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. RESCISÃO DE CONTRATO. INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES. APLICAÇÃO DE MULTA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA. (...). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E DE COTEJO ANALÍTICO. (...)

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ). (...)

4. O recurso especial não pode ser conhecido com fundamento na alínea c do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, porquanto o óbice das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte impede o exame do dissídio jurisprudencial quando, para a comprovação da similitude fática entre os julgados confrontados, é necessário o reexame de fatos e provas. Precedentes. (...)

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 667.970/SP, relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI , Quarta Turma, julgado em 18/2/2020, DJe de 26/2/2020 - g. n.)

Dessa forma, as razões trazidas no agravo interno não são aptas a modificar a conclusão já adotada, devendo ser integralmente mantida a decisão que não conheceu do recurso especial por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.949.551 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0222602-2

Número de Origem:
08058430420164058300 8058430420164058300

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DIOGO ALMEIDA DE FRANCA

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : RICARDO SIQUEIRA - PE000205

ALDO LINS E SILVA PIRES - PE021657

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

ANA CRISTINA UCHÔA MARTINS - PE021014

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIOGO ALMEIDA DE FRANCA

ADVOGADOS : RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : RICARDO SIQUEIRA - PE000205

ALDO LINS E SILVA PIRES - PE021657

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026