



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1955688 - SC(2021/0259529-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : GSP INCORPORACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA E OUTRO(S) - MG088623
PEDRO SCUDELLARI FILHO - SP194574
ANA CAROLINA DELFINO BORTOLOTTI - SP318499
TALYTA MENEZES SIQUEIRA CAMPOS - SP418253
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO E OUTRO(S) -
SC011822
RECORRIDO : ANDRE FELIPE RIBEIRO FERNANDES
ADVOGADA : PAULA CRISTINA FARIAS - SC041026

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VOTO-VISTA POR JUIZ CONVOCADO. ART. 940, §§ 1º E 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO EM RECURSO ESPECIAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. TEORIA DA ASSERÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REFLEXOS NO MÚTUO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão que reconheceu conexão intrínseca entre os pedidos de redibição do contrato de compra e venda e desfazimento do contrato de financiamento habitacional, afirmando a legitimidade passiva da instituição financeira e a competência da Justiça Federal, com retorno dos autos para instrução e novo julgamento.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há nulidade do julgamento por ofensa ao princípio do juiz natural, com base no art. 940 do CPC,

diante de voto-vista por magistrado convocado; (ii) a competência é da Justiça estadual, por suposta autonomia do mútuo acerca da compra e venda.

3. A ausência de demonstração específica de violação do dispositivo legal invocado caracteriza deficiência de fundamentação, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

4. A alegada violação de Regimento Interno de Tribunal não se enquadra no conceito de "lei federal", sendo inviável sua análise em recurso especial, incidindo, por analogia, a Súmula 399/STF.

4. A conclusão sobre competência federal e legitimidade da instituição financeira exigiria rever a conclusão de que o contrato de mútuo será atingido pela rescisão do contrato de compra e venda e, assim, demandaria revolvimento fático-probatório e análise das cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Recursos especiais não conhecidos.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1955688 - SC(2021/0259529-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : GSP INCORPORACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA E OUTRO(S) - MG088623
PEDRO SCUDELLARI FILHO - SP194574
ANA CAROLINA DELFINO BORTOLOTTO - SP318499
TALYTA MENEZES SIQUEIRA CAMPOS - SP418253
RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO E OUTRO(S) -
SC011822
RECORRIDO : ANDRE FELIPE RIBEIRO FERNANDES
ADVOGADA : PAULA CRISTINA FARIAS - SC041026

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VOTO-VISTA POR JUIZ CONVOCADO. ART. 940, §§ 1º E 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO EM RECURSO ESPECIAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. TEORIA DA ASSERÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REFLEXOS NO MÚTUO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão que reconheceu conexão intrínseca entre os pedidos de redibição do contrato de compra e venda e desfazimento do contrato de financiamento habitacional, afirmando a legitimidade passiva da instituição financeira e a competência da Justiça Federal, com retorno dos autos para instrução e novo julgamento.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há nulidade do julgamento por ofensa ao princípio do juiz natural, com base no art. 940 do CPC,

diante de voto-vista por magistrado convocado; (ii) a competência é da Justiça estadual, por suposta autonomia do mútuo acerca da compra e venda.

3. A ausência de demonstração específica de violação do dispositivo legal invocado caracteriza deficiência de fundamentação, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

4. A alegada violação de Regimento Interno de Tribunal não se enquadra no conceito de "lei federal", sendo inviável sua análise em recurso especial, incidindo, por analogia, a Súmula 399/STF.

4. A conclusão sobre competência federal e legitimidade da instituição financeira exigiria rever a conclusão de que o contrato de mútuo será atingido pela rescisão do contrato de compra e venda e, assim, demandaria revolvimento fático-probatório e análise das cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Recursos especiais não conhecidos.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos por GSP INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. (GSP) e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. MÚTUA HABITACIONAL COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS. POSSIBILIDADE. CONEXÃO INTRÍNSECA DAS DEMANDAS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. 1. Pretendendo o autor a resolução do contrato de compra e venda do imóvel, com a restituição de todos os valores já adimplidos e o pagamento de indenizações, em virtude da existência de vícios construtivos (evicção ou vício redibitório), e, como consectário lógico, o desfazimento do contrato de financiamento imobiliário, firmado com a Caixa Econômica Federal, com a devolução das parcelas já pagas, para fins de quitação, não há como excluir a instituição financeira da lide ou cindir a demanda, porquanto evidenciando a existência de conexão intrínseca entre os pedidos. E é justamente essa circunstância que denota a legitimidade passiva ad causam dos réus (que se afere com base na teoria da asserção, ou seja, a partir dos argumentos aduzidos na inicial - STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp 1.230.412/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 19/11/2019, DJe 22/11/2019) e a competência da Justiça Federal para apreciar os pleitos deduzidos na petição inicial (art. 109, inciso I, da CRFB, e art. 327 do CPC). 2. Conquanto se

argumente que (i) a Caixa Econômica Federal não tem responsabilidade por vícios construtivos, ou (ii) eventual evicção ou vício redibitório do imóvel afeta somente o contrato de compra e venda, não atingindo o negócio jurídico de financiamento, ante a ausência de relação de acessoriedade entre si, tais questões dizem respeito ao próprio mérito da lide - e não às condições da ação - e não afastam a conexão intrínseca entre os pleitos, a atrair a competência da Justiça Federal, em face da participação de empresa pública federal. Além disso, subsiste a pretensão dos autores à resolução do contrato de financiamento imobiliário como decorrência lógica da rejeição do bem adquirido, por vício redibitório, com o restabelecimento do status quo ante.

Os embargos de declaração da CEF foram parcialmente acolhidos, exclusivamente para fins de prequestionamento:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE.” (...) “a Egrégia 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, dar parcial provimento aos embargos de declaração, para o fim exclusivo de prequestionamento” (e-STJ, fls. 471/472). No relatório e voto, a Relatora explicitou a íntegra da fundamentação do acórdão embargado, reforçando a conexão dos pedidos e a competência da Justiça Federal, além de afirmar a ausência de omissão e a finalidade meramente integrativa dos embargos, com o prequestionamento dos dispositivos invocados.

Nas razões dos apelos nobres, interpostos com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, GSP e CEF apontaram, em síntese, (1) violação do princípio do juiz natural, com suporte nos arts. 5º, incisos XXXVII e LIII, da CF, e 940, §§ 1º e 2º, do CPC, sustentando nulidade do julgamento em razão de voto-vista apresentado por juiz convocado durante férias da Desembargadora que pedira vista, sem requisição pelo presidente do órgão fracionário; (2) incompetência da Justiça Federal e autonomia do contrato de mútuo em relação ao contrato de compra e venda, pugnando pela ilegitimidade da CEF, com alegada afronta ao art. 109, I, da CF, aos arts. 184 e 586 do Código Civil e aos §§ 11 e 12 do art. 31-A da Lei n.º 4.591/1964, além de defender que vícios do imóvel não contaminam o mútuo nem suas garantias fiduciárias.

Houve apresentação de contrarrazões por ANDRÉ FELIPE RIBEIRO FERNANDES (ANDRÉ).

É o relatório.

VOTO

Os recursos especiais não merecem provimento.

O caso trata de ação ajuizada por ANDRÉ visando a rescindir o contrato de compra e venda de lote, com devolução de valores e indenizações, e, como consequência lógica, desfazer o contrato de financiamento firmado com a CEF, com devolução das parcelas. Em primeiro grau, houve extinção sem julgamento do mérito dos pedidos contra a incorporadora por incompetência da Justiça Federal e improcedência dos pedidos contra a CEF. Em apelação, por maioria, a 4ª Turma do TRF4 reconheceu a conexão intrínseca dos pedidos, a legitimidade passiva da CEF e a competência da Justiça Federal, determinando o retorno dos autos para reabertura da instrução e nova decisão de mérito.

O objetivo recursal de GSP e CEF, nesta fase especial, é a anulação do acórdão por suposta ofensa ao juiz natural, com base no art. 940 do CPC, e, superada a nulidade, a reforma do julgado para afastar a competência da Justiça Federal e a legitimidade da CEF, reconhecendo a autonomia do mútuo frente à compra e venda e, por consequência, restabelecendo a extinção dos pedidos em relação à incorporadora e a ilegitimidade da CEF.

RECURSO ESPECIAL DE CEF e GSP

(1) Violação do princípio do juiz natural, com suporte nos arts. 5º, incisos XXXVII e LIII, da CF, e 940, §§ 1º e 2º, do CPC

A CEF sustentou a nulidade do acórdão recorrido, em razão de voto-vista apresentado por juiz convocado durante férias da Desembargadora que pedira vista, o que violaria o art. 940, §§ 1º e 2º, do CPC.

Entretanto, não se constata de que forma o art. 940 do CPC teria sido violado. O dispositivo legal disciplina:

Art. 940. O relator ou outro juiz que não se considerar habilitado a proferir imediatamente seu voto poderá solicitar vista pelo prazo máximo de 10 (dez) dias, após o qual o recurso será reincluído em pauta para julgamento na sessão seguinte à data da devolução.

§ 1º Se os autos não forem devolvidos tempestivamente ou se não for solicitada pelo juiz prorrogação de prazo de no máximo mais 10 (dez) dias, o presidente do órgão fracionário os requisitará para julgamento do recurso na sessão ordinária subsequente, com publicação da pauta em que for incluído.

§ 2º Quando requisitar os autos na forma do § 1º, se aquele que fez o pedido de vista ainda não se sentir habilitado a votar, o presidente convocará substituto para proferir voto, na forma estabelecida no regimento interno do tribunal.

Não há, no dispositivo legal, vedação ao proferimento de voto-vista por magistrado que não é o Desembargador que pediu vista dos autos. Pelo contrário, o § 2º do art. 940 inclusive prevê tal possibilidade quando o julgador que requereu vista ainda não se sentir habilitado a votar após a requisição dos autos. Tal deficiência na fundamentação faz incidir o óbice da Súmula 284 do STF.

Sobre a violação do Regimento Interno do Tribunal, esta Corte possui entendimento sólido acerca da inadmissibilidade do recurso especial:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE SUSTENTAÇÃO ORAL. REGIMENTO INTERNO. INADEQUAÇÃO DA VIA ESPECIAL. ÓBICE À ANÁLISE DE REGIMENTO INTERNO. SÚMULA 399/STF.

AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no contexto de execução em que se rejeitou exceção de pré-executividade, mantendo-se a validade do título e a necessidade de dilação probatória, bem como afastando honorários sucumbenciais, à luz de erro material inofensivo e de limitação da responsabilidade das coexecutadas à garantia real em alienação fiduciária. A agravante sustenta negativa de prestação jurisdicional, cerceamento de defesa por indeferimento de sustentação oral e vício de fundamentação, além de pleitear honorários sucumbenciais.

2. A técnica recursal utilizada, com extensa enumeração genérica de dispositivos legais sem correlação analítica específica com os fundamentos do acórdão, caracteriza deficiência de fundamentação, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

3. A alegada violação do Regimento Interno não se enquadra no conceito de "lei federal" do art. 105, III, a, da Constituição Federal, sendo inviável sua análise em recurso especial, conforme entendimento consolidado e precedente transcrito Regimento Interno de Tribunal não se enquadra no conceito de "lei federal" para fins de interposição de recurso especial, incidindo, por analogia, a Súmula n. 399 do STF.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.980.687/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025, sem grifo no original.)

Assim, pela incidência dos óbices sumulares n. 284 e 399 do STF, não conheço dos recursos sobre a tese de nulidade do julgamento.

(2) Incompetência da Justiça Federal

CEF e GSP alegaram que, ao reconhecer a sua legitimidade e a competência da Justiça Federal, o acórdão recorrido violou o art. 109, I, da Constituição Federal, os arts. 184 e 586 do Código Civil e aos §§ 11 e 12 do art. 31-A da Lei n.º 4.591/1964, defendendo que vícios do imóvel não contaminam o mútuo nem suas garantias fiduciárias.

O acórdão hostilizado, ao reconhecer a presença do interesse da recorrente e a legitimidade da Justiça Federal, o fez nos seguintes termos:

Em tendo o autor optado por pleitear a redibição, com o retorno dos contratantes ao status quo ante eventual acolhimento de sua pretensão implicará a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, com a devolução, por parte do construtor/vendedor, dos valores recebidos diretamente deles, o que, em tese, poderá afetar o negócio jurídico entabulado com a Caixa Econômica Federal, na medida que a aquisição da unidade habitacional - motivo da concessão do financiamento - não subsistirá. E é justamente essa circunstância que denota a legitimidade passiva ad causam dos réus (que se afere com base na teoria da asserção, ou seja, a partir dos argumentos aduzidos na inicial - STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp 1.230.412/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 19/11/2019, DJe 22/11/2019) e a competência da Justiça Federal para apreciar os pleitos deduzidos na petição inicial (art. 109, inciso I, da CRFB, e art. 327 do CPC). [e-STJ, fl. 416]

A jurisprudência desta Corte estabeleceu-se no sentido de que, figurando a CEF como mero agente financeiro, ela não responde pelos vícios constatados no imóvel, sendo da Justiça estadual a competência para julgar os casos em que se discutem a rescisão do contrato de compra e venda.

Entretanto, o acórdão não reconheceu a responsabilidade da CEF pelos vícios supostamente existentes no imóvel, o que, sim, estaria em desacordo com a jurisprudência desta Corte, mas reconheceu que a rescisão do contrato celebrado com a incorporadora, se julgada procedente, poderá atingir o contrato de mútuo celebrado com a CEF, daí a sua legitimidade e, por consequência, a competência da Justiça Federal.

Rever a conclusão de que o contrato de mútuo não será atingido pela rescisão do contrato de compra e venda demandaria o revolvimento fático-probatório e a análise das cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ, impedindo-se o conhecimento do reclamo.

Ressalta-se que o acórdão corretamente fez a análise da legitimidade e interesse da CEF à luz da teoria da asserção, de modo que não se discutiu no acórdão, muito menos se discute neste recurso especial, se há ou não razão nos pleitos formulados por ANDRÉ, porquanto se trata de questões de mérito.

Por fim, registra-se que a GSP consignou em suas razões recursais:

Isto posto, postula-se pelo total reforma do V. Acórdão que revogou a medida liminar, decretada pelo juiz de origem, para caucionar as parcelas vincendas, evitando-se, assim, graves danos a Recorrente, que sempre cumpriu com o contrato livremente entabulado entre as partes. (e-STJ, fl. 512)

No entanto, a fundamentação do requerimento é de difícil compreensão e não houve indicação de dispositivo legal violado, incidindo a Súmula 284 do STF. De qualquer forma, não cabe, via de regra, recurso especial contra decisão que trata sobre tutela provisória, conforme a Súmula 735 do STJ, razão pela qual não conheço deste ponto do recurso.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** dos recursos especiais.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.955.688 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0259529-9

Número de Origem:

50195550420174047200

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GSP INCORPORACAO DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA E OUTRO(S) - MG088623

PEDRO SCUDELLARI FILHO - SP194574

ANA CAROLINA DELFINO BORTOLOTTO - SP318499

TALYTA MENEZES SIQUEIRA CAMPOS - SP418253

RECORRENTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANDRE LUIS DE SOUSA MIRANDA CARDOSO E OUTRO(S) -
SC011822

RECORRIDO : ANDRE FELIPE RIBEIRO FERNANDES

ADVOGADA : PAULA CRISTINA FARIAS - SC041026

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 11 de maio de 2026