



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2058310 - AL (2023/0059469-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : VIVIANE DE FIGUEIREDO CAMPELLO  
**RECORRENTE** : FERNANDO ELYSIO DUARTE CAMPELLO  
**ADVOGADOS** : VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008  
PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR - AL013318  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL FINANCIADO. CEF. MERO AGENTE FINANCIADOR. FUNÇÕES EXTRAPOLADAS. JURISPRUDÊNCIA.

1. A legitimidade da CEF para responder por danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel financiado é admitida quando sua atuação extrapola as funções de mero agente financiador, assumindo responsabilidades próprias definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. Precedentes.

2. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu estar demonstrado que a CEF assumiu, contratualmente, responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, extrapolando sua função de agente financeiro, o que justifica sua responsabilização solidária pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

3. Recurso especial conhecido e provido.

### 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2058310 - AL(2023/0059469-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : VIVIANE DE FIGUEIREDO CAMPELLO  
**RECORRENTE** : FERNANDO ELYSIO DUARTE CAMPELLO  
**ADVOGADOS** : VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008  
PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR - AL013318  
**RECORRIDO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL FINANCIADO. CEF. MERO AGENTE FINANCIADOR. FUNÇÕES EXTRAPOLADAS. JURISPRUDÊNCIA.

1. A legitimidade da CEF para responder por danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel financiado é admitida quando sua atuação extrapola as funções de mero agente financiador, assumindo responsabilidades próprias definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. Precedentes.
2. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu estar demonstrado que a CEF assumiu, contratualmente, responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, extrapolando sua função de agente financeiro, o que justifica sua responsabilização solidária pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.
3. Recurso especial conhecido e provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Viviane de Figueiredo Campello e Fernando Elysio Duarte Campello, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado:

*"CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. SFH. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FISCALIZAÇÃO E POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIR A CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA CEF. CONDENAÇÃO A INDENIZAÇÃO MEDIANTE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL E DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. PROVIMENTO. 1. Apelação da CEF em face de sentença com que o Juízo da 4ª Vara Federal/AL, nos autos de procedimento comum ordinário, condenou-a nos seguintes termos: a) prestar informações atualizadas sobre o empreendimento, explicitando todos os serviços ainda por fazer, bem como a data prevista para a conclusão de cada um desses serviços, no prazo de 90 (noventa) dias; b) incidência de espelhamento da cláusula penal, para condenar a ré ao pagamento da multa moratória de 2% e juros moratórios de 1% ao mês, nos da previsão contratual; c) pagamento de danos morais, no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização; e d) honorários advocatícios, no montante de 10% sobre o valor atualizado da*

*causa, nos termos do art. 85, § 2º do CPC. 2. Na hipótese, historia-se que os demandantes, ora apelados, adquiriram o bem residencial em comento diretamente da construtora responsável pela obra, por meio de financiamento habitacional. 3. Relata-se, ainda, que, diante do atraso na conclusão do empreendimento, a CEF propôs ação de imissão de posse a fim de assumir o canteiro de obras e, posteriormente, também efetivar a substituição da construtora contratada em virtude das obrigações assumidas por força dos contratos de mútuo firmados pelo banco público. 4. No caso, a responsabilidade contratual da CEF consistia, primordialmente, no dever de fiscalização da obra e na substituição da empresa faltante, e, pelo que se observa nos autos, cumpriu a ré com as obrigações que lhe cabiam, não podendo arcar com eventuais indenizações derivadas de má prestação do serviço pela construtora, inicialmente responsável pelo empreendimento. 5. De fato, a construtora, consoante informações dos autos, atrasou o andamento das obras, deixou uma série de irregularidades, além de ter sido afastada judicialmente do negócio. Assim, os danos materiais e morais identificados deveriam ser imputados aos responsáveis pela mora, de forma que o dever de indenizar não pertence à CEF, que, repita-se, cumpriu com sua parte na avença, até o presente momento. Nesse sentido: (TRF5, PROCESSO Nº: 0804636-89.2019.4.05.8000; Órgão Julgador: 3ª Turma; Relator: Desembargador Federal LEONARDO RESENDE MARTINS (convocado); julgado em 25/06/2020, à unanimidade). 6. Ressalte-se que existem inúmeros obstáculos para uma nova empresa de construção prosseguir com uma obra em andamento, não ocorrendo a resolução de forma imediata acerca da questão da entrega do imóvel, de modo que não se pode imputar a Caixa a responsabilidade por indenizações apenas pela imissão na posse do empreendimento a fim de possibilitar a substituição da construtora sem a comprovação de ilegalidades praticadas pelo banco público. 7. Nesse cenário, forçoso é o afastamento das condenações impostas à apelante, devendo-se sublinhar que a cobrança da 'taxa de obra' não foi objeto de discussão na sentença, de modo que a restituição de valores eventualmente cobrados a tal título não foi determinada pelo juízo a quo. 8. Provimento do apelo, com a inversão do ônus sucumbencial, sem prejuízo dos benefícios da justiça gratuita concedidos." (e-STJ fls. 551/552).*

Em suas razões, os recorrentes apontam divergência jurisprudencial, quanto à interpretação e aplicação dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, argumentando a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal quando ela extrapola a função de mero agente financeiro, assumindo deveres de fiscalização do andamento da obra e possibilidade contratual de substituição da construtora em caso de atraso (e-STJ fls. 584/595).

Contrarrazões às e-STJ fls. 624/633.

É o relatório.

## **VOTO**

A irresignação merece prosperar.

Com efeito, a questão objeto de debate está adstrita à definição da responsabilidade solidária da CEF pelos danos decorrentes do atraso de obra.

A respeito do tema, esta Corte Superior tem entendimento consolidado no sentido de afastar-se a responsabilidade da instituição financeira, quando ela atua exclusivamente como agente financeiro. Todavia, quando suas funções extrapolam o mero financiamento da obra, em especial quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, pode-se configurar a responsabilidade solidária. A propósito:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL FINANCIADO. CEF. MERO AGENTE FINANCIADOR. FUNÇÕES EXTRAPOLADAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 5ª Região que afastou a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal (CEF) pelos danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel financiado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a atuação da CEF extrapolou as funções de mero agente financiador, a ponto de configurar sua responsabilidade solidária por danos decorrentes de atraso na obra, bem como saber se a alegação de contrariedade ao Tema 996/STJ pode ser analisada em recurso especial, considerando que tese de recurso repetitivo não equivale a dispositivo de lei federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. **A jurisprudência do STJ reconhece a legitimidade da CEF para responder por danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel quando sua atuação extrapola as funções de mero agente financiador, assumindo responsabilidades próprias definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.**

4. **No caso concreto, ficou demonstrado que a CEF assumiu responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, extrapolando sua função de agente financeiro, o que justifica sua responsabilização solidária pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.**

5. A alegação de contrariedade ao Tema 996/STJ não pode ser analisada em recurso especial, pois tese de recurso repetitivo não equivale a dispositivo de lei federal, conforme disposto na Súmula n. 518/STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente conhecido e provido para reconhecer a responsabilidade solidária da CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel."

(REsp n. 2.185.492/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 - grifou-se)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL FINANCIADO PELO SBPE. ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA COM FUNDAMENTO NOS ARTS. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, § 1º, DO CDC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação cível que manteve sentença de parcial procedência. A decisão de origem indeferiu danos morais e lucros cessantes e determinou a devolução de juros/taxa de obra após o prazo contratual, aplicando o Tema n. 996 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito à ação indenizatória por atraso na entrega de imóvel, com pedidos de lucros cessantes, danos morais e devolução de taxa de obra.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau indeferiu danos morais e lucros cessantes e determinou a devolução de valores de taxa de obra após o prazo contratual de entrega, segundo o Tema n. 996 do STJ.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastou a responsabilidade solidária da CEF e majorou honorários recursais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se os arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, da Lei n. 8.078/1990 impõem responsabilidade solidária à CEF por atraso na obra quando atua como mero agente financiador no SBPE e há cláusula de substituição da construtora; (ii) saber se há divergência jurisprudencial válida, nos termos do art. 105, III, c, da Constituição, diante dos paradigmas invocados; e (iii) saber se incidem ou não as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

**6. A responsabilidade solidária do CDC pressupõe participação da CEF na cadeia de fornecimento da obra; quando atua apenas como agente financiador (SBPE), não responde pelos danos do atraso.** Os paradigmas citados tratam do PMCMV, situação diversa, em que a CEF pode atuar como agente promotor. A divergência não se comprova e incide a Súmula n. 83 do STJ, pois a decisão recorrida está conforme a orientação pacífica desta Corte, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, visto que a orientação desta Corte se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido, distinguindo a atuação da CEF como mero agente financiador no SBPE da atuação como agente promotor no PMCMV. **A responsabilidade solidária prevista nos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, da Lei n. 8.078/1990 não se aplica quando a CEF não integra a cadeia de fornecimento da obra, limitando-se ao financiamento.**

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, arts. 7º, 25;

CF, art. 105, III, c; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.957.763/PE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgados em 21/2/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024." (REsp n. 2.198.759/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026 - grifou-se)

No caso concreto, o acórdão recorrido foi expresso em reconhecer que a ora recorrida assumiu contratualmente os deveres de fiscalização e de substituição da construtora, na hipótese de descumprimento contratual ou demora injustificada da obra. É o que se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido:

**"No caso, a responsabilidade contratual da CEF consistia, primordialmente, no dever de fiscalização da obra e na substituição da empresa faltante, e, pelo que se observa nos autos, cumpriu a ré com as obrigações que lhe cabiam, não podendo arcar com eventuais indenizações derivadas de má prestação do serviço pela construtora, inicialmente responsável pelo empreendimento.**

**De fato, a construtora, consoante informações dos autos, atrasou o andamento das obras, deixou uma série de irregularidades, além de ter sido afastada judicialmente do negócio."** (e-STJ fls. 550/551, grifou-se).

Assim, diante do contexto fático reconhecido pelo próprio Tribunal de origem, o aresto combatido encontra-se em confronto com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, impondo-se sua reforma para reconhecer a responsabilidade solidária da recorrida CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, impondo-se a indenização por lucros cessantes a serem oportunamente apurados em liquidação de sentença.

Consequentemente, inverte os ônus de sucumbência, fixando os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.058.310 / AL**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0059469-0

Número de Origem:  
08028117620204058000 8028117620204058000

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : VIVIANE DE FIGUEIREDO CAMPELLO

RECORRENTE : FERNANDO ELYSIO DUARTE CAMPELLO

ADVOGADOS : VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008

PAULO CESAR DE AZEVEDO PANTALEÃO JUNIOR - AL013318

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANTONIO HENRIQUE FREIRE GUERRA - PE012922

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026