



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2473511 - SP (2023/0316395-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328
KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : RENATA PRADA - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328
KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : RENATA PRADA - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. **RECURSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIAS DEVIDAMENTE ENFRENTADAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONTEXTO FÁTICO. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. AFASTADAS. LIMITAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. IMPROCEDÊNCIA DE PLANO. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. **RECURSO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU)**. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. AGRAVO DE

INSTRUMENTO. NÃO CABIMENTO. TEMA REPETITIVO N. 1.029/STJ. INAPLICABILIDADE DO TEMA REPETITIVO n. 1.076/STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se observa violação dos art. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

2. A tese de ilegitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL foi afastada, porquanto sua responsabilidade decorre diretamente do Acordo de Cooperação Técnica firmado e de sua atuação como gestora e representante judicial do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), entidade desprovida de personalidade jurídica. A revisão da conclusão do julgado, que reconheceu a legitimidade da CEF, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. As teses de decadência e prescrição foram rejeitadas, considerando a natureza da demanda como cobrança por inadimplemento contratual, não se subsumindo aos prazos de vícios redibitórios ou reparação civil extracontratual, e em virtude dos períodos de sobrestamento do feito. A revisão das premissas fáticas que levaram a essa conclusão demandaria o reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

4. O pleito de limitação da lide e de improcedência de plano de parte dos pedidos, formulados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, demanda revisão das premissas fáticas que fundamentaram a decisão recorrida, em nítido reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

5. O pedido da CDHU para fixação de honorários advocatícios recursais em sede de Agravo de Instrumento não é cabível, uma vez que não houve fixação de honorários na decisão interlocutória de origem, conforme a interpretação do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

6. Agravos conhecidos. Recurso especial de CEF conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Recurso especial de CDHU 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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2473511 - SP (2023/0316395-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328
KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : RENATA PRADA - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328
KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : RENATA PRADA - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. **RECURSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIAS DEVIDAMENTE ENFRENTADAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONTEXTO FÁTICO. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. AFASTADAS. LIMITAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. IMPROCEDÊNCIA DE PLANO. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. **RECURSO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU)**. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NÃO CABIMENTO. TEMA REPETITIVO N. 1.029 /STJ. INAPLICABILIDADE DO TEMA REPETITIVO n. 1.076/STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se observa violação dos art. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.
2. A tese de ilegitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL foi afastada, porquanto sua responsabilidade decorre diretamente do Acordo de Cooperação Técnica firmado e de sua atuação como gestora e representante judicial do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), entidade desprovida de personalidade jurídica. A revisão da conclusão do julgado, que reconheceu a legitimidade da CEF, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.
3. As teses de decadência e prescrição foram rejeitadas, considerando a natureza da demanda como cobrança por inadimplemento contratual, não se subsumindo aos prazos de vícios redibitórios ou reparação civil extracontratual, e em virtude dos períodos de sobrestamento do feito. A revisão das premissas fáticas que levaram a essa conclusão demandaria o reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
4. O pleito de limitação da lide e de improcedência de plano de parte dos pedidos, formulados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, demanda revisão das premissas fáticas que fundamentaram a decisão recorrida, em nítido reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
5. O pedido da CDHU para fixação de honorários advocatícios recursais em sede de Agravo de Instrumento não é cabível, uma vez que não houve fixação de honorários na decisão interlocutória de origem, conforme a interpretação do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.
6. Agravos conhecidos. Recurso especial de CEF conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Recurso especial de CDHU não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Caixa Econômica Federal (CEF) e por Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado

de São Paulo (CDHU), contra decisão que inadmitiu os respectivos recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. AFASTADA. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PERÍODOS DE SOBRESTAMENTO DO FEITO. NÃO CONFIGURADAS DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. DECISÃO DE ORIGEM MANTIDA.

Pela documentação carreada ao presente Instrumento, se afere ter sido a ação ajuizada na Origem em 31/05/16 pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU deduzindo em sua inaugural que, no cumprimento de seus objetivos institucionais de promover o desenvolvimento habitacional dentre famílias urbanas de baixa renda, na data de 30/12/08 adquiriu treze empreendimentos habitacionais, construídos pela Caixa Econômica Federal – CEF no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, localizados na baixada santista.

À época teria ficado ajustado que a conclusão da obra e a recuperação do que já estava construído seria responsabilidade do banco federal. Porém, ao término do prazo acordado não haviam sido concluídas integralmente.

Colacionado às fls. 143/ss Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebram a União, por intermédio do Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal, o Governo do Estado de São Paulo e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, para Alienação de Imóveis de Propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

A Cláusula Primeira estabelece que as vendas serão pela Caixa e o Parágrafo Primeiro da Terceira Cláusula firma que a autarquia federal se compromete a finalizar as obras e legalizar os empreendimentos inconclusos e/ou não legalizados em até 360 (trezentos e sessenta dias), podendo ser prorrogado.

Desta feita, a arguição de ilegitimidade da instituição financeira é, no mínimo, despropositada.

Reclama que construtoras devem-lhe substituir na lide, no entanto, cabe-lhe a finalização das obras, não o fez, o que obrigou a CDHU a executar e, acionada a ressarcir, tenta continuar se furtando de seu ônus contratual. Por ora, em nada altera o ingresso das construtoras no polo passivo, não comprova a alega sub-rogação do FAR por tais pessoas jurídicas.

E, tomando o Juízo de Origem a iniciativa legal de produzir prova técnica a instruir a demanda, o que permitirá aclarar e delimitar o que é ou não de responsabilidade da agravante, esta discorda da determinação. Advirta-se ser encargo de todas as partes do processo a colaboração para seu trâmite.

Pelos documentos lastreados pela agravante não há como se aferir que a CDHU não tomou as providências cabíveis a exigir a execução contratual pela Caixa no prazo legal, sendo temerário afirmar ou negar que existiu decurso de prazo decadencial ou prescricional.

Compulsando os autos de primeira instância, se verifica a contratação de construtoras a partir de agosto/2009 pela Companhia a fim de recuperar os edifícios, ou seja, meses após a celebração do contrato, o que deveria ser executado pela instituição financeira. Exibe vasta documentação a corroborar os gastos para recuperar os prédios, pleiteando à Caixa a respectiva indenização.

A CDHU procedeu à Notificações na esfera privada para que a autarquia federal cumprisse o pacto, vide por exemplo ID 12085009.

No dia 22/04/19 há petição da própria Caixa pedindo a suspensão do feito por 120 (cento e vinte) dias para tentativa de composição (ID 16550365). Houve mais requerimentos para suspensões, tendo sido deferidos.

Em 16/11/20 a Companhia peticiona informando que, apesar dos esforços, não se conseguiu um acordo, motivo pela qual pugna pelo prosseguimento do feito com elaboração de prova técnica.

Assim, o processo ficou sobrestado por um ano e meio por conveniência das partes.

Na data de 23/03/21 se instaurou Conflito de Competência entre a Subseção de São Paulo e a de São Vicente. O feito tornou a ser sobrestado até julgamento do Incidente, em que se decidiu a permanência da pendenga em São Vicente, já em 09/05/22.

Portanto, não vingam as teses decadencial e prescricional invocadas pelo banco federal.

No mais, imprescindível a realização da prova pericial visto a complexidade da causa. Após, conforme consignado na própria r. decisão agravada, se o caso, determinadas questões poderão ser revistas.

Agravo de Instrumento a que se nega provimento. Prejudicado Agravo Interno. (e-STJ, fls. 288/290)

Embargos de declaração de CEF e de CDHU foram rejeitados (e-STJ, fls. 351/358).

Nas razões do agravo, CEF apontou **(1)** violação dos arts. 1.022, incisos I e II, e parágrafo único, II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil de 2015, por negativa de prestação jurisdicional e insuficiência de fundamentação; **(2)** violação do art. 17 do CPC e dos arts. 1º, § 1º, e 4º, VI, da Lei 10.188/2001, para reconhecimento da ilegitimidade passiva da Caixa e legitimidade do FAR; **(3)** violação do art. 445 do Código Civil para reconhecimento da decadência do direito de reclamar vícios construtivos, com base nas datas de entrega e comunicações; **(4)** violação do art. 206, § 3º, V, do Código Civil para reconhecimento da prescrição trienal das pretensões reparatórias; **(5)** violação dos arts. 113, § 2º, 489 e 1.022 do CPC/2015 para limitação da lide e possível divisão em várias ações em razão da multiplicidade de empreendimentos e construtoras; **(6)** violação dos arts. 355 e 356 do CPC/2015 para improcedência de plano quanto aos empreendimentos Recanto dos Pássaros, Santa Isabel, Verdes Mares II, Verdes Mares III e D'Ampezzo, em razão de atestes de recebimento (e-STJ, 494-509).

Houve apresentação de contraminuta por CDHU defendendo a manutenção da inadmissão do recurso especial da Caixa, com incidência das Súmulas 7/STJ, 5/STJ, 182/STJ e 283/STF, além da falta de impugnação integral dos fundamentos e caráter eminentemente fático da insurgência (e-STJ, fls. 549-557).

Nas razões do seu agravo em recurso especial, CDHU sustenta (1) violação dos arts. 85, § 1º, § 2º, § 6º e § 8º, do Código de Processo Civil de 2015, defendendo a possibilidade de fixação de honorários por equidade em sede recursal, à luz do Tema Repetitivo 1.076/STJ e da articulação entre os princípios da sucumbência e da causalidade (2) que a negativa de seguimento ancorada na Súmula 83/STJ não se aplica ao seu caso porque o acórdão recorrido teria contrariado dispositivos legais federais, além de a matéria demandar exame específico do STJ quanto à interpretação do art. 85 do CPC/2015 (e-STJ, fls. 514-532).

Houve apresentação de contrarrazões pela CEF, defendendo a manutenção da decisão agravada em virtude da incidência da Súmula 83/STJ, bem como das Súmulas nºs 7 e 5/STJ (e-STJ, fls. 535/548).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de cobrança ajuizada em 31/05/2016 pela CDHU contra a CEF, em que se alegou que, em 30/12/2008, foram adquiridos treze empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, localizados na Baixada Santista. Segundo a inicial, a conclusão das obras e a recuperação do que estava construído seriam de responsabilidade da Caixa nos termos de Acordo de Cooperação Técnica em que a Cláusula Primeira tratou da venda pela Caixa e o parágrafo primeiro da Terceira Cláusula estipulou o compromisso da autarquia federal de finalizar obras e legalizar empreendimentos inconclusos em até 360 dias.

O Juízo de primeira instância rejeitou prescrição e decadência, indeferiu a limitação da lide e determinou perícia técnica de engenharia para qualificar os serviços e relacioná-los aos valores desembolsados, distinguindo manutenção, uso regular, vícios construtivos ou erros de execução. A CEF agravou sustentando ilegitimidade passiva e necessidade de divisão da lide, além de decadência e prescrição.

O TRF-3 negou provimento ao agravo, reputando despropositada a ilegitimidade, imprescindível a perícia e não configuradas decadência e prescrição à vista dos sobrestamentos por conveniência das partes e do conflito de competência.

Na sequência, a CEF e a CDHU interpuseram recursos especiais.

O objetivo recursal é decidir se (i) o agravo da Caixa supera os óbices sumulares (Súmulas 5/STJ, 7/STJ, 182/STJ e 283/STF) e permite o exame do seu recurso especial quanto a negativa de prestação jurisdicional e temas correlatos; (ii) o agravo da CDHU supera o óbice da Súmula 83/STJ para viabilizar o exame do especial sobre honorários recursais em agravo de instrumento; (iii) na análise de mérito dos especiais, há violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC/2015, dos arts. 445 e 206, § 3º, V, do Código Civil, e dos arts. 1º, § 1º, e 4º, VI, da Lei 10.188/2001, além de cabimento de limitação da lide (CPC, art. 113, § 2º) e improcedência de plano (CPC, arts. 355 e 356).

- A) Do Recurso Especial da CEF

(1) Da alegação de negativa de prestação jurisdicional

Em seu apelo nobre, a CEF alegou violação dos arts. 1.022, incisos I e II, e parágrafo único, II, e 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil de 2015, por suposta negativa de prestação jurisdicional e insuficiência de fundamentação. Argumentou que o acórdão recorrido e a decisão de primeira instância não enfrentaram todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, e que seus embargos de declaração foram rejeitados.

O TRF-3, ao rejeitar os embargos de declaração opostos pela Caixa (e-STJ, fls. 351/358), manifestou-se expressamente sobre a ausência dos vícios apontados, utilizando a técnica da motivação *per relationem*, que é amplamente admitida pela jurisprudência, não configurando, por si só, deficiência na fundamentação. Conforme o voto condutor do acórdão dos embargos (e-STJ, fls. 355/358), o Tribunal federal explicitou que:

Não existe omissão no r. acórdão embargado. (...) A alegada necessidade de delimitação processual por multiplicidade de empreendimentos envolvidos, bem como a pretendida improcedência parcial do feito em relação a pelo menos cinco obras restou devidamente enfrentada pelo acórdão embargado, conforme se verifica no ID 268134559 Pág. 4 Irretocável o r. decum, cujas fundamentações a seguir transcritas aqui também se usa como razão de decidir 'No tocante ao requerimento de 'limitação da lide', fica rejeitado ante a ausência de supedâneo legal e ainda em face do decurso de mais de 6 anos de tramitação do feito e da análise da competência deste Juízo pela Instância Superior. No mais, consigne-se que as partes controvertem sobre a responsabilidade da ré, a existência dos danos e ainda sobre a comprovação dos gastos despendidos pela autora. O pedido inicial, aliás, cinge-se ao

reembolso dos valores despendidos e não versa sobre problemas atuais dos 13 condomínios abrangidos, situados em Peruíbe (2), Itanhaém (6), Praia Grande (3), São Vicente (1) e Santos (1)'. (e-STJ, fls. 355/356).

Quanto às alegações de decadência e prescrição, o acórdão dos embargos de declaração, referindo-se ao acórdão principal, restou assim fundamentado:

Por fim, conforme se verifica no ID 268134559 Pág. 4-5, o acórdão embargado enfrentou expressa e fundamentadamente as alegações de decadência e prescrição, examinando a questão de maneira mais do que suficiente para viabilizar o acesso às instâncias superiores. Veja-se Pelos documentos lastreados pela agravante não há como se aferir que a CDHU não tomou as providências cabíveis a exigir a execução contratual pela Caixa no prazo legal, sendo temerário afirmar ou negar que existiu decurso de prazo decadencial ou prescricional. Compulsando os autos de primeira instância, se verifica a contratação de construtoras a partir de agosto/2009 pela Companhia a fim de recuperar os edifícios, ou seja, meses após a celebração do contrato, o que deveria ser executado pela instituição financeira. Exibe vasta documentação a corroborar os gastos para recuperar os prédios, pleiteando à Caixa a respectiva indenização. A CDHU procedeu à Notificações na esfera privada para que a autarquia federal cumprisse o pacto, vide por exemplo ID 12085009. No dia 22/04/19 há petição da própria Caixa pedindo a suspensão do feito por 120 (cento e vinte) dias para tentativa de composição (ID 16550365). Houve mais requerimentos para suspensões, tendo sido deferidos. Em 16/11/20 a Companhia peticiona informando que, apesar dos esforços, não se conseguiu um acordo, motivo pela qual pugna pelo prosseguimento do feito com elaboração de prova técnica. Assim, o processo ficou sobrestado por um ano e meio por conveniência das partes. Na data de 23/03/21 se instaurou Conflito de Competência entre a Subseção de São Paulo e a de São Vicente. O feito tornou a ser sobrestado até julgamento do Incidente, em que se decidiu a permanência da pendenga em São Vicente, já em 09/05/22. Portanto, não vingam as teses decadencial e prescricional invocadas pelo banco federal. (e-STJ, fls. 356/357).

De igual modo, em relação à ilegitimidade passiva da CEF e legitimidade do FAR, o acórdão recorrido (e-STJ fls. 285-287), cujos fundamentos foram adotados *per relationem* pelo acórdão dos embargos, afirmou:

Pela documentação carreada ao presente Instrumento, se afere ter sido a ação ajuizada na Origem em 31/05/16 pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU deduzindo em sua inaugural que, no cumprimento de seus objetivos institucionais de promover o desenvolvimento habitacional dentre famílias urbanas de baixa renda, na data de 30/12/08 adquiriu treze empreendimentos habitacionais, construídos pela Caixa Econômica Federal – CEF no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, localizados na baixada santista. À época teria ficado ajustado que a conclusão da

obra e a recuperação do que já estava construído seria responsabilidade do banco federal. Porém, ao término do prazo acordado não haviam sido concluídas integralmente. Colacionado às fls. 143/ss Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebram a União, por intermédio do Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal, o Governo do Estado de São Paulo e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, para Alienação de Imóveis de Propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A Cláusula Primeira estabelece que as vendas serão pela Caixa e o Parágrafo Primeiro da Terceira Cláusula firma que a autarquia federal se compromete a finalizar as obras e legalizar os empreendimentos inconclusos e/ou não legalizados em até 360 (trezentos e sessenta dias), podendo ser prorrogado. Desta feita, a arguição de ilegitimidade da instituição financeira é, no mínimo, despropositada. (e-STJ, fls. 288-289).

Nesse cenário, a simples insatisfação da parte com o resultado do julgamento não se confunde com a ausência de prestação jurisdicional. O Tribunal analisou a controvérsia, oferecendo resposta jurisdicional suficiente para o deslinde da causa, ainda que de forma contrária aos interesses da recorrente. Portanto, não se vislumbra a alegada violação aos dispositivos do Código de Processo Civil de 2015.

(2) Da alegação de ilegitimidade passiva da CEF

A CEF arguiu, em seu recurso especial, violação do art. 17 do CPC e dos arts. 1º, § 1º, e 4º, VI, da Lei 10.188/2001, pleiteando o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e a legitimidade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). A CEF sustentou que atuaria meramente como mandatária e agente operacional do FAR, que possui CNPJ próprio, e que a responsabilidade pela conclusão das obras deveria recair sobre as construtoras.

Sobre o ponto, o TRF-3 concluiu que o papel exercido pela CEF no contrato, firmado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente financeiro. Segundo o acórdão, a CEF foi responsável pela operacionalização do programa, pela venda dos empreendimentos e pela execução das obrigações contratuais de conclusão e legalização das obras, conforme o Acordo de Cooperação Técnica.

O FAR, por sua vez, é um fundo sem personalidade jurídica própria, e, portanto, sem capacidade processual autônoma para figurar no polo passivo da demanda. A Caixa, na qualidade de sua gestora e representante judicial, é quem detém a legitimidade para responder em juízo pelos atos e obrigações decorrentes do programa.

Dessa forma, a revisão da conclusão do julgado, que reconheceu a legitimidade da CEF, exigiria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a

interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

"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.

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.

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.

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.

Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONTEXTO FÁTICO. SÚMULAS 05 E 07/STJ.

Para que se enfraquecesse as razões do acórdão recorrido, no sentido de que a Caixa Econômica Federal é parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda, far-se-ia necessária a interpretação de cláusulas contratuais, bem como a incursão no contexto fático-probatório da demanda, providências vedadas nesta fase recursal por obediência às Súmulas 5 e 7/STJ.

Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag n. 999.694/RS, relator Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 21/10/2008, DJe de 3/11/2008).

O recurso, portanto, não merece ser conhecido quanto ao ponto.

(3) Da alegação de decadência e prescrição trienal

A CEF alegou violação do art. 445 do Código Civil, sustentando a ocorrência de decadência do direito da CDHU de reclamar vícios construtivos, com base nas datas de entrega dos empreendimentos e nas comunicações realizadas. Alternativamente, a CEF alegou violação do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, para reconhecimento da prescrição trienal das pretensões reparatórias.

O acórdão recorrido, contudo, afastou essa prejudicial de mérito, consignando que:

Pelos documentos lastreados pela agravante não há como se aferir que a CDHU não tomou as providências cabíveis a exigir a execução contratual pela Caixa no prazo legal, sendo temerário afirmar ou negar que existiu decurso de prazo decadencial ou prescricional. (e-STJ, fls. 288/290).

Em verdade, o que se observa é que a pretensão da CDHU na origem não se refere a uma ação redibitória ou de abatimento de preço por vícios redibitórios, que estariam sujeitas ao prazo decadencial do art. 445 do Código Civil. Trata-se, na verdade, de uma ação de cobrança por inadimplemento contratual, onde a CDHU busca o ressarcimento dos valores despendidos para a conclusão e recuperação de obras que eram de responsabilidade da CEF, conforme o acordo firmado entre as partes.

Para as pretensões de ressarcimento por inadimplemento contratual, a jurisprudência desta Corte Superior tem aplicado o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, e não os prazos decadenciais ou prescpcionais específicos para vícios construtivos ou reparação civil extracontratual.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. SÚMULA N. 568 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC NO CÁLCULO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pela promitente compradora, em decorrência de vícios construtivos no imóvel.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo responsabilidade civil por descumprimento contratual, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

[...]

(REsp n. 2.077.442/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. INADIMPLENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ INADIMPLENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

7. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC /2002. Precedentes.

(AgInt no AREsp n. 2.543.701/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. As Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal firmaram entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, é aplicável o prazo decenal contado a partir da resolução.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.267.897/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)

Desse modo, é inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 /STJ).

Além disso, o próprio acórdão recorrido destacou que houve diversos períodos de sobrestamento do feito por conveniência das partes e para a resolução de conflito de competência, o que impacta diretamente na contagem dos prazos (e-STJ, fls. 288/290). O TRF-3, consignou que a análise do caso concreto, incluindo os sobrestamentos processuais e a natureza da demanda, demonstraria que não houve a consumação da decadência.

Rever as premissas fáticas que levaram a essa conclusão demandaria o reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

(4) Do pedido de desmembramento de demandas

A CEF argumentou, ainda, violação dos arts. 113, § 2º, 489 e 1.022 do CPC /2015, pleiteando a limitação da lide e a possível divisão da demanda em várias ações, em razão da multiplicidade de empreendimentos e construtoras envolvidas.

O TRF-3 rejeitou expressamente o requerimento de limitação da lide, asseverando que:

No tocante ao requerimento de "limitação da lide", fica rejeitado ante a ausência de supedâneo legal e ainda em face do decurso de mais de 6 anos de tramitação do feito e da análise da competência deste Juízo pela Instância Superior. No mais, consigne-se que as partes controvertem sobre a responsabilidade da ré, a existência dos danos e ainda sobre a comprovação dos gastos despendidos pela autora. O pedido inicial, aliás, cinge-se ao reembolso dos valores despendidos e não versa sobre problemas atuais dos 13 condomínios abrangidos, situados em Peruíbe (2), Itanhaém (6), Praia Grande (3), São Vicente (1) e Santos (1)." (e-STJ, fls. 288/290).

A decisão do Tribunal federal demonstrou que a complexidade do caso, envolvendo treze empreendimentos, não justifica a fragmentação da lide em diversas ações, pois o objeto central da demanda é o inadimplemento contratual por parte da CEF e o ressarcimento dos gastos.

A própria decisão do TRF-3 determinou a realização de perícia técnica justamente para aclarar e delimitar as responsabilidades sobre cada empreendimento, sem que isso implique a necessidade de múltiplos processos. Segundo o Tribunal, a divisão da lide poderia, na verdade, gerar tumulto processual e dificultar a prestação jurisdicional eficiente.

O argumento da CEF trazido a esta Corte Especial, embora busque simplificar sua defesa, não encontra amparo legal nem fático que justifique a desmembração da causa. A revisão das premissas fáticas que levaram a essa

conclusão demandaria o reexame do conjunto probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

(5) Da improcedência imediata de pedidos quanto a empreendimentos específicos

Por fim, a CEF alegou violação dos arts. 355 e 356 do CPC/2015, defendendo a improcedência imediata quanto aos pedidos relacionados aos empreendimentos Recanto dos Pássaros, Santa Isabel, Verdes Mares II, Verdes Mares III e D'Ampezzo, em razão de supostos atestes de recebimento da CDHU, aplicando a teoria do *nemo potest venire contra factum proprium*.

O acórdão recorrido, contudo, manteve a determinação de produção de prova pericial, com base em premissas fáticas que indicam a necessidade de apuração da natureza das obras e da responsabilidade pelas despesas.

A revisão dessas premissas, como a interpretação dos "atestes de recebimento" e a verificação da natureza dos vícios alegados (se construtivos, de uso regular ou de manutenção), demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

O recurso não merece conhecimento quanto ao ponto.

- B) Do Recurso Especial da CDHU

A CDHU pretende, com seu apelo nobre, a reforma do acórdão do TRF-3 no tocante à não fixação de honorários advocatícios recursais.

Para tal, a CDHU sustentou violação dos arts. 85, § 1º, § 2º, § 6º e § 8º, do CPC, defendendo a possibilidade de fixação de honorários por equidade em sede recursal, à luz do Tema Repetitivo 1.076/STJ e da articulação entre os princípios da sucumbência e da causalidade.

O Tribunal federal, ao analisar os embargos de declaração da CDHU, rejeitou a pretensão de fixação de honorários recursais, com base na jurisprudência desta Corte, confira-se

"Não existe omissão no r. acórdão embargado. De fato, fazendo uma interpretação conjunta do disposto nos parágrafos 1º e 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, a jurisprudência vem se posicionando no sentido de que somente é cabível a fixação de honorários se a referida verba for devida desde a origem. (...) No presente caso, em se tratando de recurso oriundo de decisão interlocutória sem prévia

fixação de honorários, conforme se verifica no ID 256094687 dos autos de origem, indevido seu arbitramento em sede recursal, não havendo, portanto, omissão no acórdão recorrido. (e-STJ, fls. 355/356).

Com efeito, o art. 85, § 11, do CPC, que trata dos honorários recursais, dispõe que *o tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal*. A interpretação consolidada desta Corte é no sentido de que a majoração dos honorários recursais é cabível apenas quando já houvera condenação em honorários advocatícios na instância de origem, ou seja, na sentença que fixou a verba honorária sucumbencial pela primeira vez.

Essa é a tese firmada no Tema n. 1059, confira-se:

A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.

No caso dos autos, a decisão recorrida é um acórdão proferido em Agravo de Instrumento, que julgou uma decisão interlocutória de primeira instância. Uma decisão interlocutória, por sua natureza, não encerra a fase de conhecimento do processo e, via de regra, não fixa honorários advocatícios sucumbenciais. A fixação de honorários por equidade, prevista no Tema Repetitivo 1.076/STJ, aplica-se a situações específicas em que o proveito econômico é inestimável ou irrisório, ou o valor da causa é muito baixo, e, em geral, ocorre em sentença ou acórdão que ponha fim à fase de conhecimento ou à execução.

Nesse cenário, considerando que a decisão de primeira instância não fixou honorários advocatícios, e o Agravo de Instrumento não é um recurso que, por si só, resulta na condenação definitiva em honorários, não há base para a majoração da verba honorária na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015.

O acórdão recorrido, portanto, seguiu o entendimento pacificado desta Corte Superior, de modo que incide a Súmula 83/STJ.

Diante do exposto, **CONHEÇO** dos agravos para **CONHECER EM PARTE do recurso especial da CEF** e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, e para **NÃO CONHECER do recurso especial interposto por CDHU**.

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 meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.473.511 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0316395-7

Número de Origem:

00122441320164036100 122441320164036100 50186528620224030000

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328

KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO
ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

ADVOGADOS : RENATA PRADA - SP198291

JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328

KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798

AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO
ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

ADVOGADOS : RENATA PRADA - SP198291

JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025