# AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2105129 - SE (2023/0375580-4)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MARCO BUZZI** |
| AGRAVANTE | : | DENISSON DA SILVA MOTA |
| AGRAVANTE | : | ELEATRICIA FERREIRA DE GOES |
| ADVOGADO | : | ADAO DE SOUZA ALENCAR NETO - SE006183 |
| AGRAVADO | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADA | : | ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348 |
| AGRAVADO | : | IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA |
| AGRAVADO | : | IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI |
| ADVOGADO | : | HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA - SE006198 |
| AGRAVADO | : | BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S.A. |
| ADVOGADA | : | KEILA CHRISTIAN ZANATTA MANANGÃO RODRIGUES - RJ084676 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

**1.** O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

**2.** A alteração do entendimento da instância inferior exige a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

**3.** Agravo interno desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA46562486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:29
Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: 19c27f22-b82a-4955-b746-d76dcb91003d

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 01 de abril de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator

**Documento eletrônico VDA46562486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:29**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: 19c27f22-b82a-4955-b746-d76dcb91003d**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2105129 - SE (2023/0375580-4)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MARCO BUZZI** |
| AGRAVANTE | : | DENISSON DA SILVA MOTA |
| AGRAVANTE | : | ELEATRICIA FERREIRA DE GOES |
| ADVOGADO | : | ADAO DE SOUZA ALENCAR NETO - SE006183 |
| AGRAVADO | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADA | : | ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348 |
| AGRAVADO | : | IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA |
| AGRAVADO | : | IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI |
| ADVOGADO | : | HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA - SE006198 |
| AGRAVADO | : | BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S.A. |
| ADVOGADA | : | KEILA CHRISTIAN ZANATTA MANANGÃO RODRIGUES - RJ084676 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

**1.** O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

**2.** A alteração do entendimento da instância inferior exige a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

**3.** Agravo interno desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por **DENISSON DA SILVA MOTA e OUTRA**, contra decisão monocrática, de lavra deste signatário, acostada às fls. 1666/1672, e-STJ, que não conheceu do recurso especial.

O apelo nobre desafia acórdão prolatado pelo Tribunal Regional Federal da

Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14
Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8

5ª Região, assim ementado (fls. 1345/1346, e-STJ):

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". DANOS MORAIS. ATUAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. LEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. EXCEÇÃO DOS JUROS DE OBRA. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.
>
> 1. Apelação interposta pela Caixa Econômica Federal contra sentença que: i) extinguiu o processo sem resolução de mérito em relação à ré BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S.A.; ii) julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais para reconhecer a responsabilidade solidária das rés IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) pelos danos decorrentes do atraso na entrega da obra, fixando o dia 30/6/2018 como termo inicial da mora das rés, já considerando o prazo adicional de substituição da construtora, e o dia 18/1/2021 como termo final da mora da ré IMPERIAL, considerando que a partir dessa data a obra ficou a cargo da nova construtora; iii) fixou a data da entrega do imóvel como termo final da mora da CAIXA; iv) condenou as rés a pagarem à parte autora o valor correspondente à multa de 2%, acrescida de juros de 0,033% , ambos sobre o valor atualizado do imóvel, pro rata die nos períodos correspondentes à mora de cada uma das rés, inclusive de forma solidária, quando coincidentes; v) condenar as rés, solidariamente, a repararem os danos morais suportados pelo requerente, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais); vi) condenou as rés, individualmente, ao pagamento das custas processuais, à razão de metade para cada uma, e ao pagamento de honorários de sucumbência em favor do causídico da parte autora, na forma do art. 85 do CPC, fixando o montante de 5% para cada ré, sobre o valor da condenação; vii) condenou a construtora ré a arcar com a verba honorária, em favor do advogado da Berkley, no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a teor do disposto no art. 85, §8º, do CPC, restando suspensa a cobrança à ré Imperial, tanto das custas quanto dos honorários.
>
> 2. Alega a apelante sua ilegitimidade passiva, com exceção aos juros de obra, estando sua responsabilidade limitada à liberação dos recursos financeiros e à cobrança dos encargos estipulados no contrato de mútuo, pelo que requereu sua exclusão da demanda. No mérito, sustenta ausência de responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra e entrega da unidade imobiliária, estando sua responsabilidade contratual limitada à liberação dos recursos financeiros e à cobrança dos encargos estipulados no contrato de mútuo, não respondendo pelo atraso da obra ou vícios construtivos. Afirmou a possibilidade de prorrogação do prazo de conclusão da obra, pelo que pediu observância ao , afirmando que não há qualquer abusividade nas cláusulas contratuais, pacta sunt servanda espontaneamente firmadas pela parte autora. Por fim, disse inexistir qualquer dano moral, o qual não restou comprovado nos autos.
>
> 3. Caso em que os autores ajuizaram ação de indenização por danos morais e materiais contra a Caixa Econômica Federal e a Imperial Construções e Empreendimentos Ltda., narrando que, em 20 de setembro de 2014, firmaram com a ré Imperial o contrato de Promessa de Compra e Venda e Escritura Particular para aquisição do apartamento 404, Bloco 05, no Condomínio Residencial Floraville Santa Lucia, com preço fixado em R$ 125.000,16 (cento e vinte e cinco mil reais e dezesseis centavos), financiado junto à outra ré, Caixa Econômica Federal, o valor de 105.000,00 (cento e cinco mil reais). Na ocasião da contratação, o empreendimento estava em construção, com prazo para entrega das chaves previsto para julho de 2017, mas, até o ajuizamento da demanda, 20 de junho de 2018, o imóvel ainda não havia sido entregue. Afirmam que sempre cumpriram com exatidão todas as suas obrigações contratuais e que a obra se encontra completamente paralisada.

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

4. Há julgados desta Corte 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 para a conclusão do empreendimento imobiliário e desde que o contrato impute à CEF a obrigação de diligenciar no sentido de substituir a construtora. Precedentes: PROCESSO: 08129660720214058000, APELAÇÃO CÍVEL, DESEMBARGADOR FEDERAL LEONARDO AUGUSTO NUNES COUTINHO, 7ª TURMA; PROCESSO: 08174730220214058100, APELAÇÃO CÍVEL, DESEMBARGADOR FEDERAL FREDERICO WILDSON DA SILVA DANTAS, 7ª TURMA. PROCESSO: 08084169820194058400, APELAÇÃO CÍVEL, DESEMBARGADOR FEDERAL FREDERICO WILDSON DA SILVA DANTAS, 7ª TURMA, JULGAMENTO: 13/12/2022.

5. Quanto à tese de ausência de responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra e entrega da unidade imobiliária, em que pese a compreensão fixada na sentença, o fato é que, embora o contrato firmado entre a instituição financeira e a construtora preveja o acompanhamento das obras por aquela, tal fiscalização, empreendida pelos agentes do banco, restringe-se ao cronograma físico-financeiro das obras para liberação das parcelas do financiamento, jamais ensejando responsabilidade acerca do cumprimento do prazo para entrega do bem residencial adquirido, de modo que não se pode atribuir ao agente financeiro, de forma solidária e irrestrita, a responsabilidade pelo atraso na obra, tornando-o devedor solidário de prestações que vão além dos encargos por ele efetivamente recebidos (juros de obra). Precedentes: TRF5, 2ª T., PJE 0805695-54.2015.4.05.8000, rel. Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 29/7/2020; Processo 0809469-19.2020.4.05.8000, APELAÇÃO CÍVEL, Des. Fed. Rel. Leonardo Augusto Nunes Coutinho (convocado), 2ª Turma, julgamento: 2/8/2022.

6. Há que se dizer que o atraso configurado na entrega do imóvel configura dano moral por atingir direito da personalidade, qual seja, o direito à moradia, de assento constitucional (art. 6º, CF/88), mormente em se tratando de pessoa de baixa renda contemplada com programa governamental de moradias populares. Razoabilidade do de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), fixado na quantum sentença.

7. Não há como reconhecer a responsabilidade solidária da CEF quanto ao mesmo, na medida em que o atraso da obra decorreu da incapacidade da construtora em proceder à conclusão do empreendimento habitacional. Assim, não obstante a CAIXA possua responsabilidade contratual para responder pelos fatos relacionados ao financiamento do imóvel, tal circunstância não conduz à sua responsabilização por dano extrapatrimonial causado por terceiro, porquanto inexistente o nexo de causalidade entre sua atuação e o abalo psicológico sofrido pela parte autora. Neste sentido: PROCESSO 0807330-24.2021.4.05.8400, Apelação Cível, Des. Fed. Rel. FREDERICO WILDSON DA SILVA DANTAS, 7ª Turma, julgamento: 31/1/2023.

8. Apelação parcialmente provida para isentar a CAIXA de qualquer responsabilidade quanto ao pagamento de multa e juros de mora, bem como de indenização pelos danos morais.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Nas razões do **recurso especial (fls. 1511/1523, e-STJ)**, os recorrentes **apontaram** ofensa aos artigos 7º, parágrafo único, do CDC/90; 1º e 9º da Lei n.º 11.977/09; 113, 264, 422 e 475 do CC/02.

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

**Sustentaram**, em síntese, a existência de responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal, porquanto não atuou como mero agente financiador. **Afirmaram** que a instituição financeira desrespeitou prazos contratuais bem como não agiu em conformidade com o contrato entabulado entre as parte.

Contrarrazões às fls. 1608/1623 (e-STJ).

Após a decisão de admissão do recurso especial (fl. 1655, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

**Por decisão monocrática (fls. 1666/1672, e-STJ)**, foi desprovido o reclamo, sob o fundamento de **incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ**, mantendo-se, por consequência, a higidez do acórdão estadual recorrido.

**Na presente oportunidade**, os agravantes, em suas razões de **fls. 1676/1697, e-STJ**, **repisando** as argumentos de mérito do apelo nobre acerca da alegada responsabilidade solidária do banco, **pretendem** ver **afastada** a incidência dos óbices aplicados (Súmulas 5, 7 e 83/STJ) na decisão ora agravada.

Impugnação à fl. 1702, e-STJ.

É o relatório.

**VOTO**

O agravo interno **não** merece acolhida.

**1.** No caso, o Tribunal Regional **consignou** que a CEF atuou como mero agente financeiro, **bem como** que cumpriu com sua obrigações contratuais, não havendo se falar em responsabilidade solidária da instituição financeira pelo atraso da obra.

Convém colacionar os seguintes trechos do acórdão recorrido (fls. 1340/1341, e-STJ):

> No caso, o Contrato de Compra e Venda e Mútuo de Terreno para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS (Id. 4058500.1918089), firmado entre as partes estabelece a obrigação da Construtora apresentar apólice correspondente à contratação de seguro garantidor da conclusão das obras de construção do empreendimento até a sua consecução, **sendo obrigação da CAIXA acionar o seguro, para substituição da Construtora, no caso de atraso na obra, o que foi feito, sendo a seguradora chamada ao feito.**
>
> **Consta da Cláusula 22 que "a construtora será substituída mediante a**

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

**vontade da maioria dos DEVEDORES, devidamente formalizada junto à CAIXA", o que restou comprovado nos autos.**

Quanto à tese de ausência de responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra e entrega da unidade imobiliária, afirmando que "não figurou no contrato como construtora, incorporadora, ou vendedora, mas sim como agente financeiro - credora fiduciária -, razão pela qual inaplicável ao caso em tela o Tema 971 da Repercussão Geral do STJ, a afastar a inversão da cláusula penal de multa de 2% e juros", estando sua responsabilidade contratual limitada à liberação dos recursos moratórios de 0,033% ao mês financeiros e à cobrança dos encargos estipulados no contrato de mútuo, não respondendo pelo atraso da obra ou vícios construtivos, importante tecer considerações:

As partes firmaram o contrato em 25/06/2015. No instrumento contratual, há previsão de construção da obra em 24 meses, com possibilidade de prorrogação por até 06 (seis) meses (cláusula décima segunda), de modo que, desde 25/12/2017 a Construtora ré está em mora quanto à obrigação de conclusão do empreendimento, do que resulta sua responsabilidade pelos prejuízos decorrentes do atraso da obra.

Em que pese a compreensão fixada na sentença ora recorrida, o fato é que, nos termos de inúmeros precedentes no âmbito desta Corte, embora o contrato firmado entre a instituição financeira ora recorrente e a construtora preveja o acompanhamento das obras por aquela, **tal fiscalização, empreendida pelos agentes do banco, se restringe ao cronograma físico-financeiro das obras para liberação das parcelas do financiamento**, jamais ensejando responsabilidade acerca do cumprimento do prazo para entrega do bem residencial adquirido.

Consequentemente, não se pode atribuir ao agente financeiro, de forma solidária e irrestrita, a responsabilidade pelo atraso na obra, de modo a torná-lo devedor solidário de prestações que vão além dos encargos por ele efetivamente recebidos (juros de obra). Dito de outro modo: **há de se afastar a condenação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tanto do pagamento da multa, quanto do adimplemento de juros moratórios.** Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0805695-54.2015.4.05.8000, rel. Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 29/07/2020.

**Ainda quanto às especificidades do caso ora sob exame, cabe o destaque de que a empresa pública ora recorrente efetivamente atuou no sentido de providenciar a substituição da construtora e acionar o seguro de garantia da execução da obra** (o qual a Construtora é obrigada a contratar enquanto condição para liberação das parcelas do mútuo).

**Ainda que assim não fosse**, cumpre registrar que, **a rigor, a cláusula cuja aplicação é pretendida ao fundamento de 'bilateralidade' não consta do contrato de financiamento firmado com o ente público ora recorrente** (não lhe sendo, pois, oponível). Esta é, inclusive, uma das razões jurídicas para a ausência de previsão, no apontado REsp 1.729.593 - julgado sob o regime dos Recursos Repetitivos - de extensão, da mencionada aplicação bilateral da cláusula relativa à multa moratória e aos juros de mora, ao agente financeiro.

Apenas a construtora deve ser responsabilizada pelo pagamento da multa estabelecida em contrato, invertendo-se a cláusula penal, cabendo à instituição financeira ré, ora apelante, a responsabilidade sobre os juros de obra, questão que sequer foi objeto do processo; **a CAIXA comprovou que agiu no que lhe cabia atuar, tendo acionado a seguradora e tomado as providências cabíveis.**

Com efeito, **o aresto recorrido encontrar apoio na orientação**

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

**jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte** no sentido da ausência de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, por atraso na entrega do imóvel, quando atua como mero agente financeiro.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO.** REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. 1. O STJ firmou entendimento de que **a legitimidade passiva da CEF nas ações contra vícios de construção ou atraso na entrega de obras somente se verifica nas hipóteses em que atua além dos poderes de mero agente financiador da obra, ou seja, quando promove o empreendimento, elabora o projeto com todas as especificações, escolhe a construtora e negocia diretamente em programa de habitação popular**. 2. Por conseguinte, a natureza da atuação da CEF é definida pela interpretação das cláusulas contratuais e o exame das provas dos autos, cuja revisão é inviável na sede do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ. 3. Ilegitimidade da CEF que se baseou em inconteste análise fático-contratual, com expressa conclusão de que "a atuação da Caixa Econômica Federal foi a de mero agente financiador do empreendimento". Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM.** POSSIBILIDADE DE INVERTER, EM FAVOR DO CONSUMIDOR, OS ENCARGOS MORATÓRIOS ESTABELECIDOS EM PROL DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO PARA CUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO NÃO VERIFICADA** MESMO QUANDO TENHA ATUADO COMO EXECUTOR DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) 2. **A Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor pelo atraso na entrega do imóvel quando também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda**. (...) 4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.856.455/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.)

**Portanto**, incide, na hipótese, o óbice contido na **Súmula 83/STJ**.

**2. Ademais**, para rever tais conclusões, seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das **Súmulas 5 e 7 do STJ**.

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.** AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. **ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.** RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial, em razão da atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) como mero agente financeiro em contrato de financiamento imobiliário, sem responsabilidade no projeto ou escolha da construtora. 2. O Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como credora fiduciária, não configurando litisconsórcio passivo necessário com a construtora e vendedora do imóvel. 3. A decisão impugnada foi baseada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. A questão em discussão consiste em saber se a CEF possui legitimidade passiva em contratos de financiamento imobiliário quando atua apenas como agente financeiro. 5. Há também a questão de saber se a ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ. III. RAZÕES DE DECIDIR 6. **A legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais, o que não se verifica no caso em análise. 7. A revisão do acórdão recorrido encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática**. 8. A ausência de prequestionamento da matéria impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ. IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp n. 2.705.055/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado Tjrs), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR. 1. A jurisprudência da Segunda Seção é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal - CEF para responder por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 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. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ**. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.041.442/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

> AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRA.** PRECEDENTES DO STJ. I**NTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO E REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.** AGRAVO NÃO PROVIDO. (...) 2. **A Caixa Econômica Federal (CEF) é parte ilegítima para responder à ação por possíveis danos oriundos do**

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

**atraso na entrega de imóvel quando atuar como mera agente financeira.** 3. **Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ)**. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.932.614/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. **SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO.** CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. **SÚMULA 83/STJ.** IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. **SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ**. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, **a Caixa Econômica Federal "somente tem legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro (...)"** (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 4/9/2018). 2. **O eg. Tribunal de origem consignou que a CEF participou do contrato apenas na qualidade de agente financeiro,** tomando o imóvel como garantia fiduciária do valor mutuado, de modo que as responsabilidades contratuais assumidas dizem respeito apenas à atividade financeira, sem nenhuma vinculação com outras responsabilidades referentes à concepção do empreendimento ou à negociação do imóvel. 3. **A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, neste aspecto, demandaria interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as súmulas 5 e 7 deste Pretório.** 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. C**OMPRA 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, r**ever 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

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

REsp n. 1.952.898/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

**3.** Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA46329902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 24/03/2025 18:13:14**
**Código de Controle do Documento: 0353875c-ebf6-4c17-8010-c72bb12bb7c8**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.105.129 / SE**

Número Registro: 2023/0375580-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00036275120134013311 00047675220154013311 00393976620188250001 00974937020174025114 08033003920184058500 10021769320214013310 201751140974931 201810901538 36275120134013311 393976620188250001 47675220154013311 50008591820204036140 803300392018405850O 974937020174025114

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE : | DENISSON DA SILVA MOTA |
| RECORRENTE : | ELEATRICIA FERREIRA DE GOES |
| ADVOGADO : | ADAO DE SOUZA ALENCAR NETO - SE006183 |
| RECORRIDO : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADA : | ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348 |
| RECORRIDO : | IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA |
| OUTRO NOME : | IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI |
| ADVOGADO : | HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA - SE006198 |
| RECORRIDO : | BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S.A. |
| ADVOGADA : | KEILA CHRISTIAN ZANATTA MANANGÃO RODRIGUES - RJ084676 |

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : DENISSON DA SILVA MOTA

**Documento eletrônico VDA46547338 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/04/2025 00:40:36**
**Código de Controle do Documento: ebf7474b-04d4-458b-903c-f2bfdfa2ee68**

AGRAVANTE : ELEATRICIA FERREIRA DE GOES
ADVOGADO : ADAO DE SOUZA ALENCAR NETO - SE006183
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348
AGRAVADO : IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO : IMPERIAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI
ADVOGADO : HIPÓLITO MANOEL SANTOS PEREIRA - SE006198
AGRAVADO : BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S.A.
ADVOGADA : KEILA CHRISTIAN ZANATTA MANANGÃO RODRIGUES - RJ084676

## TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 31 de março de 2025

**Documento eletrônico VDA46547338 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/04/2025 00:40:36**
**Código de Controle do Documento: ebf7474b-04d4-458b-903c-f2bfdfa2ee68**