



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2115040 - SP(2023/0450661-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO JUDAS III
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328
KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798
RECORRIDO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO GONZALEZ - SP158817

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NO PMCMV/FAR E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INCIDÊNCIA DO CDC E VEDAÇÃO DA DENUNCIAÇÃO DA LIDE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 3ª Região que, em agravo de instrumento, deu provimento para deferir a denúncia da lide à construtora e julgou prejudicado o agravo interno.
2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória por vícios de construção em empreendimento do PMCMV/FAR, na qual se pretende vedar a denúncia da lide e aplicar o CDC com inversão do ônus da prova.
3. A Corte de origem deferiu a denúncia da lide à construtora, reconheceu responsabilidade solidária com a CEF e aplicou os arts. 618 e 934 do CC e o art. 125, II, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 88 da Lei n. 8.078/1990, com vedação da denúncia da lide em relação de consumo; (ii) saber se incide o CDC ao PMCMV com inversão do ônus da prova por hipossuficiência; e (iii) saber se foi demonstrada divergência jurisprudencial quanto à vedação da denúncia da lide e à aplicabilidade do CDC às instituições financeiras.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 282 do STF diante da ausência de prequestionamento do art. 88 da Lei n. 8.078/1990.
6. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que impede recurso especial por alegada violação a enunciado sumular.
7. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF, pois subsiste fundamento autônomo não

impugnado apto a manter o acórdão (cláusulas contratuais e arts. 618 e 934 do CC e art. 125, II, do CPC).

8. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ, que veda a revisão de interpretação de cláusulas contratuais.

9. Não se conhece do dissídio por ausência de similitude fática e cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 282 do STF na ausência de prequestionamento da matéria federal. 2. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que obsta o conhecimento do especial por violação a súmula. 3. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF quando permanece fundamento autônomo não impugnado. 4. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quanto à impossibilidade de reexame de cláusulas contratuais. 5. Não se conhece do dissídio sem similitude fática e cotejo analítico, à luz do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, art. 88; CF, art. 105; CC, arts. 618 e 934; CPC, arts. 125 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 518; STF, Súmulas n. 282 e 283; STJ, AREsp n. 2.755.988/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2115040 - SP(2023/0450661-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO JUDAS III**
ADVOGADO : **ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328**
 : **KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798**
RECORRIDO : **CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA**
ADVOGADO : **RODRIGO GONZALEZ - SP158817**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NO PMCMV/FAR E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INCIDÊNCIA DO CDC E VEDAÇÃO DA DENUNCIAÇÃO DA LIDE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 3ª Região que, em agravo de instrumento, deu provimento para deferir a denúncia da lide à construtora e julgou prejudicado o agravo interno.
2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória por vícios de construção em empreendimento do PMCMV/FAR, na qual se pretende vedar a denúncia da lide e aplicar o CDC com inversão do ônus da prova.
3. A Corte de origem deferiu a denúncia da lide à construtora, reconheceu responsabilidade solidária com a CEF e aplicou os arts. 618 e 934 do CC e o art. 125, II, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 88 da Lei n. 8.078/1990, com vedação da denúncia da lide em relação de consumo; (ii) saber se incide o CDC ao PMCMV com inversão do ônus da prova por hipossuficiência; e (iii) saber se foi demonstrada divergência jurisprudencial quanto à vedação da denúncia da lide e à aplicabilidade do CDC às instituições financeiras.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 282 do STF diante da ausência de prequestionamento do art. 88 da Lei n. 8.078/1990.
6. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que impede recurso especial por alegada violação a enunciado sumular.
7. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF, pois subsiste fundamento autônomo não

impugnado apto a manter o acórdão (cláusulas contratuais e arts. 618 e 934 do CC e art. 125, II, do CPC).

8. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ, que veda a revisão de interpretação de cláusulas contratuais.

9. Não se conhece do dissídio por ausência de similitude fática e cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 282 do STF na ausência de prequestionamento da matéria federal. 2. Aplica-se a Súmula n. 518 do STJ, que obsta o conhecimento do especial por violação a súmula. 3. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF quando permanece fundamento autônomo não impugnado. 4. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quanto à impossibilidade de reexame de cláusulas contratuais. 5. Não se conhece do dissídio sem similitude fática e cotejo analítico, à luz do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, art. 88; CF, art. 105; CC, arts. 618 e 934; CPC, arts. 125 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 518; STF, Súmulas n. 282 e 283; STJ, AREsp n. 2.755.988/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JUDAS III, com fundamento no art. 105, III, *a*, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região em agravo de instrumento nos autos de ação indenizatória.

O julgado foi assim ementado (fls. 796-797):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PMCMV. RECURSOS DO FAR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS REQUERIDAS. DENUNCIAÇÃO DA LIDE À CONSTRUTORA PELA CEF. PREVISÃO CONTRATUAL. 1. Firmado entendimento por esta Turma no sentido de que a responsabilidade por eventuais vícios construtivos em imóveis construídos pelo PMCMV com recursos do FAR é solidária entre a construtora e a CEF, e que a edificação e solidez da obra é de responsabilidade da construtora, especialmente nas hipóteses em que houver previsão contratual, de modo que cabe denúncia da lide à construtora para possibilitar direito de regresso nos próprios autos, se vencida a CEF, em respeito aos princípios da celeridade e economia processual. 2. Na espécie, a ação foi ajuizada em face da CEF para obter indenização por danos materiais e morais por alegados

vícios estruturais em imóveis construídos pelo PMCMV com recursos do FAR. O contrato por instrumento particular de doação de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado firmado entre Município de Guarulhos, Construtora e Incorporadora Faleiros Ltda e Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), previu expressamente a responsabilidade técnica da construtora pela construção do empreendimento e respectiva segurança e solidez, cabendo-lhe, ainda, responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias, assim como atender prontamente quaisquer reclamações da Caixa, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados (itens 2.3, 7.d, 7.e e 7.f). Houve, ainda, expressa previsão contratual de que a construtora responderá pessoal e diretamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes, e danos pessoais ou materiais causados ao FAR, à Caixa ou a terceiros, bem como de que, após o recebimento definitivo do empreendimento pela Caixa, a construtora responderá pela solidez e segurança da obra executada na forma prevista em lei (itens 7.1 e 7.2). 3. Afigura-se, assim, de rigor, nos termos dos artigos 618 e 934 do CC e da jurisprudência citada, o deferimento da denunciação da lide à construtora para possibilitar eventual direito de regresso nos próprios autos, na hipótese de condenação da CEF pelos danos suscitados. 4. Agravo de instrumento provido, prejudicado o agravo interno.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 88 da Lei n. 8.078/1990, porque veda a denunciação da lide em relações de consumo e impõe que o eventual direito de regresso se processe em ação autônoma ou nos mesmos autos, sem intervenção que amplie a controvérsia.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu ao admitir a denunciação da lide em demanda de natureza consumerista e ao afastar a incidência do CDC ao PMCMV, apontando como paradigmas, entre outros, TRF-4, AG 5025823-38.2020.4.04.0000 (fls. 815-816), TRF-4, AG 5039657-11.2020.4.04.0000 (fl. 815), TJSP, AI 2026010-81.2022.8.26.0000 (fl. 819), STJ, AgInt no AREsp 1591754/SP e AgInt no AREsp 1503994/PR (fls. 820-821), que vedam a denunciação da lide em relações de consumo e reconhecem a aplicabilidade do CDC às instituições financeiras.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão e se indefira a denunciação da lide à construtora; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a incidência do CDC e se inverta o ônus da prova, em razão da hipossuficiência dos condôminos.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não reúne pressupostos de admissibilidade, por ausência de demonstração específica da violação legal, incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ e Súmula n. 282 do STF), e inexistência de indicação idônea de dissídio; no mérito, defende o cabimento da denunciação da lide com base nas cláusulas contratuais e nos arts. 618 e 934 do CC, e sustenta a inaplicabilidade do CDC ao PMCMV Faixa I (fls. 839-849).

O recurso especial foi admitido, por aparente divergência do acórdão recorrido com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a incidência do CDC e o não cabimento da denunciação da lide em hipóteses tais (fls. 855-860).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a denunciação da lide à construtora e determinou sua citação apenas como litisconsorte passiva, em ação indenizatória proposta pelo condomínio por vícios de construção em empreendimento do PMCMV (fl. 792).

A Corte estadual deu provimento ao agravo de instrumento para deferir a denunciação da lide à construtora e julgou prejudicado o agravo interno, com fundamento na responsabilidade solidária entre CEF e construtora e na previsão contratual de responsabilidade técnica pela segurança e solidez da obra (fls. 794-797).

I - Artigo 88 da Lei n. 8.078/1990

O recorrente invocou o art. 88 da Lei n. 8.078/1990 para sustentar a impossibilidade de denunciação da lide em demanda de natureza consumerista, argumentando que a controvérsia decorre de vícios de construção em empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, em que se reconhece a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Na petição do recurso especial, o dispositivo foi expressamente transcrito, nos seguintes termos: Na hipótese do art. 13, parágrafo único deste código, a ação de regresso poderá ser ajuizada em processo autônomo, facultada a possibilidade de prosseguir-se nos mesmos autos, vedada a denunciação da lide (fl. 814). O recorrente articulou que, no caso concreto, se está diante de relação de consumo, razão pela qual a ampliação da lide por meio da denunciação, com dilação probatória típica, acarretaria prejuízo ao hipossuficiente, em afronta ao sistema protetivo do CDC (fls. 814-816). Para corroborar a incidência do CDC, invocou-se ainda a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal na ADI 2591 e pela Súmula n. 297 do STJ, no sentido da aplicabilidade das normas consumeristas às instituições financeiras (fls. 816-817). Desse modo, a alegação de violação do art. 88 do CDC está diretamente conectada à tese de que a demanda é consumerista, em que se veda a denunciação da lide, assegurando-se, se necessário, o exercício do direito de regresso por ação autônoma ou nos mesmos autos, sem intervenção que amplie a controvérsia e onere o consumidor.

O recurso especial transcreve o art. 88 do CDC (fl. 814) e sustenta que “É firme a jurisprudência dos Egrégios Supremo Tribunal Federal (ADI 2591) e Superior Tribunal de Justiça (Súmula nº 297) pela aplicabilidade dos princípios do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras” (fl. 816), afirmando ainda que, “Em se tratando de relação de consumo, descabe a denunciação da lide” (fls. 820-821).

O acórdão recorrido, contudo, decide a controvérsia com fundamento exclusivo na responsabilidade solidária entre CEF e construtora e na previsão contratual específica, consignando que “Afigura-se, assim, de rigor, nos termos dos artigos 618 e 934 do CC [...] o deferimento da denúncia da lide” (fls. 796-797) e que o contrato “prevê expressamente a responsabilidade da construtora [...] hipótese do art. 125 do CPC” (fls. 803-804), sem qualquer menção ao art. 88 do CDC ou à natureza consumerista da relação.

Não foram opostos embargos de declaração para provocar o debate da matéria.

Dessa forma, a tese de violação do art. 88 do CDC não foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, nem de forma explícita nem implícita, incidindo a Súmula n. 282 do STF, por ausência de prequestionamento.

Além disso, o recurso aponta “violação” à Súmula n. 297 do STJ (fl. 816), o que atrai a incidência da Súmula n. 518 do STJ, pois não cabe recurso especial por alegada afronta a enunciado sumular.

Ainda, subsiste fundamento autônomo suficiente para manter o acórdão, qual seja, a previsão contratual expressa de responsabilidade técnica da construtora e a adequação da denúncia da lide com base nos arts. 618 e 934 do CC e no art. 125, II, do CPC (fls. 796-797, 803-804). O recurso não impugna especificamente a validade ou interpretação dessas cláusulas contratuais, limitando-se a sustentar a incidência do CDC. Incide, assim, a Súmula n. 283 do STF, pois não foram atacados todos os fundamentos capazes de manter o julgado.

Eventual rediscussão da conclusão fundada nas cláusulas contratuais referidas às fls. 803-804 demandaria, ademais, interpretação de disposições contratuais específicas (itens 2.3, 7.d, 7.e, 7.f, 7.1 e 7.2), hipótese vedada pela Súmula n. 5 do STJ.

Portanto, esta alegação não comporta conhecimento, por incidência das Súmulas n. 282 e 283 do STF, bem como das Súmulas n. 518 e 5 do STJ.

II - Divergência jurisprudencial

O recurso aponta precedentes do TRF-4, TJSP e do STJ (fls. 815, 819-821), defendendo que, em relações de consumo, seria vedada a denúncia da lide.

O acórdão recorrido, entretanto, fundamenta sua conclusão na previsão contratual específica e na aplicação dos arts. 618 e 934 do CC e do art. 125, II, do CPC (fls. 796-797, 803-804), sem examinar a controvérsia sob a ótica do art. 88 do CDC.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio, nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, *a*, da Constituição Federal, em razão da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATOS BANCÁRIOS. JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. PERCENTUAL ELEVADO. LIMITAÇÃO. CONTRATO NÃO JUNTADO AOS AUTOS. TAXA MÉDIA DE MERCADO. APLICAÇÃO. PECULIARIDADES ANALISADAS. ALTERAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça cristalizada na Súmula nº 530/STJ pacificou que, na ausência de comprovação da taxa de juros contratada - seja por falta de pactuação expressa ou de juntada do contrato aos autos -, deve ser aplicada a taxa média de mercado divulgada pelo Bacen para operações da mesma natureza, salvo se a taxa cobrada for mais favorável ao devedor.

Precedentes.2. Na hipótese, o tribunal de origem verificou que a instituição financeira nada trouxe aos autos para justificar a cobrança de taxas demasiadamente superiores à média de mercado, gerando uma desvantagem excessiva ao consumidor. 3. Rever a conclusão acerca da abusividade no caso concreto é providência que esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ .

4. A inadmissão do recurso especial interposto com base no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal em virtude da incidência de óbices sumulares prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial quanto ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.755.988/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

II - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.115.040 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0450661-9

Número de Origem:

50039369820204036119 50127996220234030000

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO JUDAS III

ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : DANIEL MICHELAN MEDEIROS - SP172328

KÁTIA APARECIDA MANGONE - SP241798

RECORRIDO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA

ADVOGADO : RODRIGO GONZALEZ - SP158817

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026