SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2614838 - RJ (2024/0096257-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ASSOCIACAO DOS CONSUMIDORES DO RAMO IMOBILIARIO E BANCARIO - ACOIB
ADVOGADOS	:	GUSTAVO QUITETE DE SOUZA - RJ120498
		LUCIANA RIBEIRO FREIRE - RJ138844
		MARIANA CARVALHO CAMPINHO BACELAR DA SILVA - RJ145707
		AMANDA ROSA LAMONICA LORGA - RJ249298
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DANIEL BURKLE WARD - RJ135235
		ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PELA ALÍNEA C. INVIABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões essenciais, delimita o objeto da demanda, reconhece a inexistência de contrato de mútuo para um dos módulos do empreendimento e qualifica as cláusulas de seguro e substituição como garantias em favor da credora, não como obrigação de concluir obra.

Documento eletrônico VDA59635964 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/09/2026 13:27:02
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e32a4c7d-5579-4a2e-ae8a-8619d48629d5

2. A pretensão de responsabilizar a instituição financeira pressupõe reinterpretação de cláusulas contratuais e revisão das premissas fáticas quanto a sua atuação como mera agente financeira na Faixa 2 do programa, o que atrai os óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

3. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando a demonstração da divergência exige superar os mesmos óbices de interpretação contratual e reexame probatório, por ausência de identidade fática entre os julgados confrontados.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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 Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59635964 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/09/2026 13:27:02
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e32a4c7d-5579-4a2e-ae8a-8619d48629d5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2614838 - RJ (2024/0096257-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ASSOCIACAO DOS CONSUMIDORES DO RAMO IMOBILIARIO E BANCARIO - ACOIB
ADVOGADOS	:	GUSTAVO QUITETE DE SOUZA - RJ120498
		LUCIANA RIBEIRO FREIRE - RJ138844
		MARIANA CARVALHO CAMPINHO BACELAR DA SILVA - RJ145707
		AMANDA ROSA LAMONICA LORGA - RJ249298
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DANIEL BURKLE WARD - RJ135235
		ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PELA ALÍNEA C. INVIABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, as questões essenciais, delimita o objeto da demanda, reconhece a inexistência de contrato de mútuo para um dos módulos do empreendimento e qualifica as cláusulas de seguro e substituição como garantias em favor da credora, não como obrigação de concluir obra.

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

2. A pretensão de responsabilizar a instituição financeira pressupõe reinterpretação de cláusulas contratuais e revisão das premissas fáticas quanto a sua atuação como mera agente financeira na Faixa 2 do programa, o que atrai os óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

3. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando a demonstração da divergência exige superar os mesmos óbices de interpretação contratual e reexame probatório, por ausência de identidade fática entre os julgados confrontados.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES DO RAMO IMOBILIÁRIO E BANCÁRIO – ACOIB (ACOIB) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. ASSOCIAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. AGENTE FINANCEIRO. RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. DANO MORAL COLETIVO.*
> *1. Apelação interposta em face de sentença que, em sede de ação civil pública, julgou improcedentes os pedidos, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.*
> *2. Não é de caso de reexame necessário, uma vez que, nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica a remessa necessária da Lei de Ação Popular para as ações coletivas tutelando direitos individuais homogêneos. Precedente: REsp 1374232/ES, 3ª Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 2.10.2017.*
> *3. As associações instituídas na forma do art. 82, IV, do CDC estão legitimadas para propositura de ação civil pública em defesa de interesses individuais homogêneos, não necessitando para tanto de autorização dos associados. Por se tratar do regime de substituição processual, a autorização para a defesa do interesse coletivo em sentido amplo é estabelecida na definição dos objetivos institucionais, no próprio ato de criação da associação, não sendo necessária nova autorização ou deliberação assemblear. Precedente: STJ, 2ª Seção, REsp n. 1.325.857/RS, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 1.2.2022.*
> *4. A origem comum da pretensão – retomada da obra com fundamento na mesma relação jurídica (contrato entre a CEF e a Construtora) - dá homogeneidade aos direitos, autorizando a tutela coletiva, de modo que, à luz do art. 21 da Lei 7.347/85 e art. 81 da Lei nº 8.078/90, afigura-se cabível a discussão da questão por meio de ação civil*

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

pública. Precedente: STF, Plenário, RE 631.111/GO, Rel. Min. TEORI ZAVASCKI, DJE 30.10.2014.
5. Os pontos controvertidos na Ação Civil Pública são: i) se a CEF possui o dever contratual, na qualidade de gestora dos recursos, de, em caso de atraso do cronograma de obras superior a 30 dias, acionar a seguradora e substituir a construtora infratora quanto aos empreendimentos Wind Park Residence I e II e Residencial Village do Visconde; ii) se está configurado o nexo causal entre o suposto inadimplemento contratual da CEF e os alegados danos morais e materiais.
6. A legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, de acordo com orientação jurisprudencial firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.102.539/PE, direcionou-se no sentido de que dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção nos seguintes termos: a) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; b) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.
7. O contrato analisado consiste em um contrato empresarial de abertura de crédito e mútuo, por meio do qual a credora (CEF) se compromete a verter recursos à devedora (Alljob Construções e Empreendimentos Comerciais Ltda.), na monta de R$ 1.233.693,71, com o objetivo de financiar a construção do empreendimento Wind Park II, de acordo com o projeto aceito pela CEF.
8. Conquanto figure a CEF como credora/fiduciante no contrato de financiamento imobiliário, não é vendedora do imóvel, figurando no referido contrato apenas como agente financeiro. Logo, nessa qualidade, a instituição financeira detém responsabilidade limitada somente ao contrato de mútuo firmado, inexistente relação obrigacional entre a apelante e a CEF, agente financeiro, no tange ao atraso no cronograma da obra. Assim sendo, conclui-se pela inexistência de responsabilidade da CEF pelo atraso no cronograma, a ensejar a improcedência dos pedidos formulados. Precedentes: TRF2, 5ª Turma Especializada AC 5030877-28.2021.4.02.5101; TRF2, 6ª Turma Especializada, AC 0119576-50.2016.4.02.5103.
9. O dano moral coletivo, por decorrer de injusta e intolerável lesão à esfera extrapatrimonial de toda comunidade, violando seu patrimônio imaterial e valorativo, isto é, ofendendo valores e interesses coletivos fundamentais, não se origina de violação de interesses ou direitos individuais homogêneos - que são apenas acidentalmente coletivos -, encontrando-se, em virtude de sua própria natureza jurídica, intimamente relacionado aos direitos difusos e coletivos. Precedente: STJ, 3ª Turma, REsp 1968281, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 21.3.2022.
10. Sem honorários recursais, uma vez que não fixados na origem. 11. Apelação não provida. (e-STJ, fls. 3.431 - 3.432)

Os embargos de declaração da ACOIB foram rejeitados (e-STJ, fls. 3.476-3.477).

Nas razões do agravo, a ACOIB sustentou a não incidência da Súmula 7/STJ, por entender que o recurso especial versa sobre questões de direito; a nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional, em afronta aos arts. 1.022 e 489 do CPC; a existência de dissídio jurisprudencial com acórdão do TRF da 3ª Região; e o

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

desacerto da decisão de admissibilidade ao aplicar o Tema 339/STF e a Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 3.587-3.596).

Houve apresentação de contraminuta por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), defendendo que se mantenha a decisão de inadmissibilidade, sob o argumento de incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de reexame do conjunto fático-probatório, bem como da ausência de demonstração da relevância da questão de direito federal, nos termos do art. 105, § 2º, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 3603-3.618).

É o relatório.

VOTO

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

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da CF, ACOIB alegou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC, afirmando omissões e contradições acerca da existência de contratos relativos ao empreendimento Wind Park Módulo I, de cláusulas que impunham a CEF o dever de acionar o seguro e substituir a construtora, bem como de delimitação do objeto da demanda; **(2)** violação dos arts. 492, 369, 398 e 400, I e II, do CPC; 186, 187, 389, 395 e 927 do CC; e 6º, VIII, do CDC, sustentando o descumprimento, pela CEF, de obrigações contratuais de acionar a seguradora e substituir a construtora, com a consequente responsabilidade pelos danos materiais e morais alegados; **(3)** inexistência de necessidade de reexame de provas, por se tratar de matérias exclusivamente jurídicas e de correta interpretação do acórdão recorrido; e **(4)** dissídio jurisprudencial com acórdão do TRF da 3ª Região que reconheceu a responsabilidade da CEF por omissão no acionamento do seguro e na fiscalização de empreendimento habitacional, bem como com precedentes do STJ acerca da responsabilidade da instituição quando atua como agente executor de políticas públicas habitacionais (e-STJ, fls. 3.488-3.503).

Houve apresentação de contrarrazões por CEF, defendendo a incidência das Súmulas 7 e 83/STJ, a atuação da instituição exclusivamente como agente financeiro nos contratos celebrados no âmbito do PMCMV Faixa 2 e a inexistência de violação ou negativa de vigência à legislação federal (e-STJ, fls. 3.545-3.561).

Da reconstituição dos fatos

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

De acordo com a moldura fática dos autos, a ACOIB ajuizou ação civil pública para compelir a CEF a cumprir supostas obrigações contratuais de acionar a seguradora e substituir a construtora Alljob nos empreendimentos Wind Park Residence (Módulos I e II) e Residencial Village do Visconde, além de reparar danos materiais e morais. O Juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos, destacando que a CEF atuou como mero agente financeiro na Faixa 2 do PMCMV, sem responsabilidade por atraso das obras, que não havia contrato direto entre a CEF e a construtora no Módulo I do Wind Park, e que a cláusula de substituição da construtora funcionava como garantia em favor da CEF, e não como dever de concluir as obras (art. 487, I, do CPC).

O Tribunal Regional negou provimento à apelação, reafirmando que a CEF não era agente executor de política pública nos contratos examinados, que sua responsabilidade se limitava ao contrato de mútuo, e que não há dano moral coletivo na hipótese. Rejeitou os embargos de declaração, afastando omissão e contradição, e mantendo o entendimento de que, quanto ao Módulo I do Wind Park, inexistia contrato de mútuo celebrado entre a CEF e a construtora.

Na sequência, a ACOIB interpôs recurso especial com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, alegando negativa de prestação jurisdicional e responsabilidade contratual da CEF por não acionar o seguro e substituir a construtora. O Vice-Presidente do TRF da 2ª Região negou seguimento ao recurso por incidência do Tema 339/STF e da Súmula 7/STJ, sobrevindo o presente agravo em recurso especial.

O objetivo recursal consiste em definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional no julgamento da apelação e dos embargos de declaração; (ii) a CEF detinha, nos contratos de mútuo analisados, dever jurídico de acionar a seguradora e substituir a construtora, respondendo pelos danos alegadamente decorrentes de sua omissão; (iii) a controvérsia demanda reexame do conjunto fático-probatório ou interpretação de cláusulas contratuais, incidindo os óbices das Súmulas 7 e 5 do STJ; e (iv) há dissídio jurisprudencial apto a autorizar o conhecimento do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido enfrenta, de forma fundamentada, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte. O dever constitucional de fundamentação não impõe ao julgador o exame individualizado de todos os argumentos

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

deduzidos pelas partes, bastando que exponha, de maneira clara e suficiente, as razões que embasam a conclusão adotada.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA . NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO . 1.* ***Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada . O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*** *[...] 3. Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp 2.533.057/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 12/8/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 15/8/2024 – sem destaques no original)

Na hipótese, o acórdão recorrido enfrentou, de modo direto e suficiente, as questões suscitadas pela ACOIB, delimitando o objeto da ação civil pública, esclarecendo a inexistência de contrato de abertura de crédito e mútuo referente ao empreendimento Wind Park Residence – Módulo I e examinando a natureza e o alcance das cláusulas relativas ao seguro e à substituição da construtora.

Em primeiro lugar, ao apreciar os embargos de declaração, a Corte regional afastou expressamente a existência dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC e reproduziu os fundamentos do voto condutor que demonstram a análise da prova documental e a delimitação do objeto litigioso:

> *Na hipótese ora analisada, não vislumbro nenhuma das hipóteses a justificar o cabimento dos presentes embargos declaratórios, pois o julgado apreciou suficientemente toda a matéria posta ao seu exame e de relevância para a composição da lide, não se omitindo, ou provocando qualquer contradição ou obscuridade na sua interpretação sobre qualquer matéria que, impugnada pela parte, tivesse o condão de modificar o entendimento nele esposado. […] Conforme exposto no voto condutor: […] diante da prova documental aduzida pela CEF nos eventos 85/1º grau e 113/1º grau, assim como das informações por ela prestadas quando da audiência especial (evento 116/1º grau), não há provas da existência de contrato de abertura e crédito e mútuo firmado diretamente entre CEF e a Construtora para fins de execução do empreendimento Wind Park (Módulo I). Consoante apontado pelo Magistrado a quo, o objeto do litígio em causa, que envolve exclusivamente os contratos de abertura de crédito e mútuo para construção dos empreendimentos Wind Park Residence (Módulo II) e Residencial Village do Visconde, cumpre analisar os respectivos instrumentos contratuais […].* (e-STJ, fls. 3473-3.474).

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

Em segundo lugar, sobre as cláusulas de seguro e de substituição da construtora, o acórdão esclareceu a dinâmica contratual e o caráter garantístico dessas previsões, assentando que não se tratava de obrigação da CEF concluir as obras por sua conta.

Nos embargos de declaração, consignou-se:

> *"Uma vez celebrado o contrato de financiamento de imóvel, a contratação de seguro é obrigatória. […] A CAIXA, como segurada, tem o direito de requerer o reconhecimento do sinistro e solicitar a indenização do seguro, nos casos previstos. Pode também, dependendo da situação, desistir de prosseguir com a regulação do sinistro, caso não viabilizadas as condições para retomada da obra […] Com efeito, o contrato de seguro firmado pela CEF relaciona-se apenas às unidades financiadas por esta instituição bancária, de modo que se afasta a responsabilidade civil da instituição financeira pelo não acionamento da seguradora, uma vez que a CEF, no caso concreto, age na condição de mero agente financeiro.* (e-STJ, fls. 3.474-3.475).

Além disso, no julgamento da apelação, a Corte regional procedeu à interpretação sistemática das cláusulas Décima e Décima Primeira dos contratos, concluindo:

> *as cláusulas atinentes à substituição da interveniente construtora […] foram previstas pelas partes como uma garantia aposta no contrato de mútuo em favor da parte credora – no caso a CEF –, juntamente com os demais institutos atinentes à hipoteca, fiança e seguros […] a interpretação juridicamente adequada passa por reconhecer que está em causa um direito da CEF, na qualidade de credora, de acionar a seguradora para substituição da Construtora […] Portanto, ainda que a CEF tenha efetivamente deixado de acionar tempestivamente a Seguradora […] tal perspectiva não lhe impõe por si só a obrigação de assumir e concluir a obra às suas expensas.* (e-STJ, fls. 3.420-3.421).

Por fim, ao rejeitar os aclaratórios, o Tribunal *a quo* reafirmou a suficiência da fundamentação adotada, registrando que:

[...] é cediço o entendimento de que a solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 e que o Juiz não é obrigado a rebater todos os argumentos aduzidos pelas partes. (e-STJ, fl. 3.475).

Verifica-se, portanto, que o Tribunal Regional Federal da 2ª Região não deixou de apreciar as teses deduzidas pela ACOIB. Ao contrário, examinou expressamente a alegação de inexistência de contrato referente ao empreendimento Wind Park Residence – Módulo I, a disciplina contratual relativa ao seguro e à substituição da construtora, bem como a própria delimitação do objeto litigioso,

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

concluindo, de forma fundamentada, pela inexistência de responsabilidade da CEF nas circunstâncias delineadas no caso concreto.

A circunstância de a ACOIB atribuir aos contratos interpretação diversa daquela adotada pelo acórdão recorrido ou entender que os documentos constantes dos autos conduziriam a solução distinta traduz mero inconformismo com o mérito da decisão, não configurando negativa de prestação jurisdicional.

Esse conjunto decisório evidencia que não subsistem as alegações de omissão e contradição acerca da delimitação do objeto da demanda aos contratos de abertura de crédito e mútuo dos empreendimentos Wind Park Residence – Módulo II e Residencial Village do Visconde, da inexistência de contrato de abertura de crédito e mútuo referente ao empreendimento Wind Park Residence – Módulo I,e do alcance das cláusulas de seguro e de substituição da construtora como garantias instituídas em favor da credora, e não como imposição de conclusão das obras pela CEF.

Não se verifica, portanto, violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC. A pretensão recursal revela mero inconformismo com a solução jurídica adotada pelo Tribunal Regional, circunstância insuficiente para caracterizar negativa de prestação jurisdicional.

(2) Da responsabilidade contratual da CEF e afastamento de óbices de reexame de provas

A jurisprudência desta Corte admite que a responsabilidade da Caixa Econômica Federal não se esgota, necessariamente, na condição de mera agente financeira, podendo surgir deveres próprios quando a instituição, por força de lei, regulamento ou contrato, assume atribuições que extrapolem a simples concessão do financiamento habitacional.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL . CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. RECONHECIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1.* ***Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar 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; não o é se***

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

> ***atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.*** *2 . Agravo interno improvido.*
> (AgInt no REsp 2.150.998/CE, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 11/11/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 13/11/2024 – sem destaques no original)

Todavia, a solução da controvérsia pressupõe a exata identificação das obrigações efetivamente assumidas pela instituição financeira no caso, bem como da extensão de eventual vínculo contratual existente entre as partes.

No julgamento da apelação, entretanto, o Tribunal Regional assentou premissas que caminham em sentido diverso da tese recursal. Consignou que os contratos discutidos inserem-se na Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida, na qual a CEF atuou como mero agente financeiro. Registrou que, quanto ao empreendimento Wind Park Residence – Módulo I, inexistia contrato de mútuo empresarial firmado entre a instituição financeira e a construtora, e concluiu que a cláusula sobre a substituição da construtora destinava-se exclusivamente à preservação da garantia do financiamento, não constituindo obrigação de conclusão das obras nem fundamento para responsabilização da instituição financeira pelos prejuízos decorrentes do abandono do empreendimento. Nessas premissas, repousou a improcedência da demanda.

Sob esse panorama, o acolhimento da pretensão recursal pressuporia infirmar as premissas estabelecidas pelo Tribunal Regional acerca da natureza da atuação da CEF, tal como fixadas no acórdão recorrido.

Embora a ACOIB sustente que a controvérsia é exclusivamente jurídica, a solução por ela pretendida pressupõe nova apreciação do conteúdo dos instrumentos contratuais e das circunstâncias fáticas consideradas pelo acórdão recorrido para concluir que a CEF atuou como mero agente financeiro e que as cláusulas invocadas não lhe impunham o dever de concluir as obras ou de responder pelos prejuízos decorrentes de sua paralisação.

Nessas circunstâncias, infirmar as conclusões adotadas pela instância ordinária demandaria reinterpretação das cláusulas contratuais examinadas no acórdão recorrido, bem como revisão das premissas fáticas nele estabelecidas, providências incompatíveis com a via do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Também não há falar em superação da Súmula 83 do STJ. Os precedentes invocados pela ACOIB partem da premissa de que a instituição financeira efetivamente extrapolou a condição de mera agente financeira, circunstância que, segundo assentado pelo Tribunal Regional, não se verificou na hipótese dos autos. Afastar essa conclusão exigiria, igualmente, a revisão das premissas fáticas e contratuais fixadas pela instância ordinária.

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

Desse modo, não é possível conhecer da alegada violação dos arts. 492, 369, 398 e 400, I e II, do CPC; 186, 187, 389, 395 e 927 do Código Civil; e 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

(3) Do dissídio jurisprudencial

Conforme anteriormente consignado, o Tribunal Regional concluiu que a CEF, na hipótese dos autos, atuou exclusivamente como agente financeiro nos contratos celebrados no âmbito da Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida, inexistindo, quanto ao empreendimento Wind Park Residence – Módulo I, contrato de abertura de crédito e mútuo firmado diretamente com a construtora. Assentou, ainda, que as cláusulas sobre o seguro e a substituição da construtora consubstanciavam garantias estabelecidas em favor da credora, não impondo à instituição financeira o dever de concluir as obras ou de responder pelos prejuízos decorrentes de sua paralisação.

A ACOIB pretende demonstrar que a hipótese dos autos se amolda aos paradigmas invocados, sustentando que a CEF assumiu obrigações contratuais que extrapolariam a atuação de mera agente financeira.

Todavia, para que se pudesse concluir pela identidade fática entre os julgados e reconhecer a divergência interpretativa alegada, seria indispensável afastar precisamente as premissas estabelecidas pelo acórdão recorrido acerca da natureza da atuação da CEF, da existência das obrigações contratuais invocadas e do alcance das cláusulas disciplinadoras do seguro e da substituição da construtora.

Assim, a demonstração do alegado dissídio pressupõe o prévio afastamento das premissas fáticas e da interpretação contratual adotadas pelo Tribunal de origem, providência inviável em recurso especial, diante da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, inviabilizado o conhecimento do recurso especial pela alínea *a* do permissivo constitucional em razão da necessidade de reexame do conjunto fático-probatório ou de interpretação de cláusulas contratuais, o mesmo óbice impede o conhecimento do recurso também pela alínea *c*, porquanto a demonstração da divergência jurisprudencial pressupõe identidade entre as premissas fáticas dos julgados confrontados, circunstância ausente na espécie.

A propósito:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. CUMULAÇÃO DE EXECUÇÕES. POSSIBILIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO.*

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

> *[...]*
> *2.* ***Segundo jurisprudência pacífica, a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta o seguimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.***
> *3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.948.681/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 8/7/2026 – sem destaques no original)

Desse modo, fica inviabilizado o conhecimento do recurso especial também pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

DEIXO de majorar honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, porque não fixados na origem.

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

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59364690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:37
Código de Controle do Documento: 7902dad1-8d3b-4f68-8527-cf401c417075

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.614.838 / RJ

Número Registro: 2024/0096257-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50003745220204025103 50057510420204025103

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ASSOCIACAO DOS CONSUMIDORES DO RAMO IMOBILIARIO E BANCARIO - ACOIB
ADVOGADOS	: GUSTAVO QUITETE DE SOUZA - RJ120498
	LUCIANA RIBEIRO FREIRE - RJ138844
	MARIANA CARVALHO CAMPINHO BACELAR DA SILVA - RJ145707
	AMANDA ROSA LAMONICA LORGA - RJ249298
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: DANIEL BURKLE WARD - RJ135235
	ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59609457 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:42:08
Código de Controle do Documento: 78c1aecf-be2b-4cff-a1ee-5f18843f87e8

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609457 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:42:08
Código de Controle do Documento: 78c1aecf-be2b-4cff-a1ee-5f18843f87e8