



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2136157 - RJ(2024/0128083-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
RECORRIDO : SARA BATISTA AMARAL
ADVOGADO : LUZINETE MARIA GOMES - RJ145483

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGRAMENTO APLICÁVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. CEF. MUTUANTE. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. *"A Caixa Econômica Federal, quando atua como mera agente financeira, não possui legitimidade passiva em demandas que discutem rescisão contratual ou vícios de construção, atraindo a competência da Justiça Estadual"* (AREsp n. 2.646.270/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025).
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

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 Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2136157 - RJ(2024/0128083-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
RECORRIDO : SARA BATISTA AMARAL
ADVOGADO : LUZINETE MARIA GOMES - RJ145483

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGRAMENTO APLICÁVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. CEF. MUTUANTE. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. *"A Caixa Econômica Federal, quando atua como mera agente financeira, não possui legitimidade passiva em demandas que discutem rescisão contratual ou vícios de construção, atraindo a competência da Justiça Estadual"* (AREsp n. 2.646.270/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025).
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA. contra acórdão prolatado pela 7ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 542):

APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL RESTRITA AO MÚTUO IMOBILIÁRIO. PEDIDOS RELACIONADOS À COMPRA E VENDA. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL.

A questão suscitada nos presentes autos diz respeito a pedidos de anulação de contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel, devolução de quantia desembolsada e indenização a título de danos morais, com base em descumprimento de dever contratual de ajuste estabelecido com a construtora ré.

A análise das cláusulas contratuais permite concluir que a Caixa Econômica Federal atua como mero agente financeiro, não se verificando qualquer relação jurídico-material entre a empresa pública e a demandante no que tange ao específico negócio jurídico de compra e venda.

Impõe-se, assim, a anulação parcial da sentença, de modo a reconhecer a incompetência da Justiça Federal para processar e julgar os pleitos rescisórios e indenizatórios relacionados ao instrumento celebrado com pessoas não elencadas no art. 109 da CR/1988.

Levando-se em consideração que a indenização por danos morais tem a finalidade de amenizar a angústia injustamente causada e que, na hipótese em comento, não se identifica qualquer conduta ilícita praticada pela empresa pública, impõe-se a manutenção da improcedência do pedido de reparação por danos morais.

Sentença parcialmente anulada para declinar da competência em favor da Justiça Estadual dos pleitos autorais formulados contra Construtora Novolar LTDA.

Apelação da construtora ré parcialmente provida e apelação da autora desprovida.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 575-576).

Nas razões do recurso especial (fls. 587-611), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 17 e 114 do CPC, ao argumento de que a CEF não atua, na hipótese, como mero agente financeiro, mas possui inequívoco interesse jurídico no resultado da causa, uma vez que o êxito da demandante no objeto de desconstituição do contrato de compra e venda implica a perda da garantia dada à instituição financeira instrumentalizada a partir do pacto adjeto de alienação fiduciária, o que impõe o

reconhecimento de sua legitimidade passiva, bem como do litisconsórcio passivo necessário e atrai a competência da Justiça Federal para o processamento e julgamento do feito, e

(ii) arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e afastamento das normas do CDC e da inteligência da Súmula n. 543/STJ, por entender que os dispositivos mencionados constituiriam normas especiais a disciplinar os contratos de compra e venda com pacto adeto de alienação fiduciária, devendo ter prevalência sobre as regras consumeristas.

Contrarrazões apresentadas (fls. 618-623).

Decisão de admissibilidade à fl. 668.

É o relatório.

VOTO

Primeiramente, cumpre observar que a alegação de afastamento das normas do CDC e incidência do procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997 não foi analisada pelo Tribunal de origem e, apesar de opostos embargos de declaração, referida questão não foi expressamente indicada nas razões do recurso integrativo, de sorte que o Tribunal de origem não foi instado, no momento oportuno, a se manifestar acerca do tema.

Com efeito, não poderia ser diferente, na medida em que a Corte recorrida expressamente reconheceu a incompetência da Justiça Federal para o processamento e julgamento do feito, o que, em consequência, constitui impeditivo à análise da correção ou não da aplicação das normas consumeristas.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento da matéria, incide a Súmula n. 211 do STJ no caso.

Noutro giro, observo que o Tribunal de origem se valeu dos seguintes argumentos para declinar da competência em favor da Justiça estadual (fls. 538-539):

De uma forma geral, em um financiamento destinado à aquisição de imóvel residencial, a Caixa Econômica Federal pode atuar como mero agente financeiro, assim como as demais instituições financeiras, limitando-se a conceder o crédito utilizando-se dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, ou como agente executor de políticas públicas para a promoção da moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.

Na primeira hipótese, a atuação da empresa pública encontra-se limitada ao contrato de mútuo, com a concessão do valor mutuado e a cobrança dos respectivos encargos mensais no tempo e modo contratados, inexistindo, portanto, qualquer responsabilidade sobre eventuais vícios de construção do imóvel financiado na medida em que não tem qualquer ingerência sobre a obra.

Já no segundo caso, a CEF assume responsabilidades mais específicas, usualmente estabelecidas em lei ou normas regulamentares, tais como a promoção do empreendimento, escolha da construtora, dentre outros, concluindo-se, assim, pela possibilidade de eventual configuração de culpa

da empresa pública, apta a ensejar o dever de reparar ou indenizar danos existentes no imóvel.

Compulsando os autos, verifica-se que a parte autora, inicialmente, celebrou contrato particular de promessa de compra e venda em 05.04.2013 (evento 1, OUT6 e OUT7) com a ré Construtora Novolar LTDA para aquisição de um imóvel residencial. Em 23.08.2013, a demandante firmou “Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Sistema Financeiro da Habitação – SFH - Recursos SBPE – com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Comprador(es) e Devedor(es)/Fiduciante(s)” (evento 1, OUT81), no qual figuram MRV Engenharia e Participações S.A como vendedora/fiadora, a ré Construtora Novolar LTDA como construtora, bem como a Caixa Econômica Federal como credora fiduciária.

[...]

Contudo, no caso concreto trazido a exame nestes autos, vislumbra-se a celebração posterior do contrato de compra e venda com financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária. Vê-se, portanto, que é intuitivo reconhecer que o último instrumento contratual tornou definitivo o compromisso anteriormente firmado. E a análise das cláusulas deste último instrumento permite concluir que a Caixa Econômica Federal, *in casu*, atua como mero agente financeiro, apenas detendo responsabilidade no tocante ao mútuo feneratício.

Nessa linha de raciocínio, cumpre ressaltar que a regra no nosso ordenamento jurídico consiste na aferição da legitimidade *ad causam* mediante coincidência entre a situação de fato de cada sujeito do processo e a situação legitimamente a ele correspondente, sendo esta última identificada como o objeto do próprio processo.

In casu, observa-se que a autora formulou expressamente pedidos de anulação da promessa de compra e venda, devolução de quantia desembolsada e indenização a título de danos morais.

Observa-se, ainda, que o contrato de mútuo celebrado com a Caixa Econômica Federal apresenta nítida natureza acessória ao negócio de compra e venda, já que celebrado com o específico fim de integralizar a quantia exigida pelo vendedor do imóvel.

Com efeito, não se verifica qualquer relação jurídico-material entre a empresa pública e a demandante no que tange ao específico negócio jurídico de promessa de compra e venda, fato este que implica necessariamente no reconhecimento da incompetência da Justiça Federal para processar e julgar os pleitos rescisórios e indenizatórios relacionados ao instrumento celebrado com pessoas não elencadas no art. 109 da CR/1988.

Dessa forma, há de ser anulada parcialmente a sentença recorrida para declinar da competência em favor da Justiça Estadual para processamento e julgamento dos pleitos autorais formulados contra Construtora Novolar LTDA.

O entendimento esposado pela Corte recorrida coincide com o firme posicionamento desta Corte Superior no sentido de que a CEF, quando atua como mero agente financeiro, não possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda na qual se busque a rescisão de contrato imobiliário em razão de vícios da obra. A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. PROCEDIMENTO DA LEI 9.514/97. POSSIBILIDADE DE CONTROLE JUDICIAL. SÚMULAS 7 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

3. A Caixa Econômica Federal, quando atua como mera agente financeira, não possui legitimidade passiva em demandas que discutem rescisão contratual ou vícios de construção, atraindo a competência da Justiça Estadual. Aplicação da Súmula 83/STJ. Precedentes: REsp 1.534.952/SC, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 7/2/2017; AgInt no CC 180829/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 23/2/2022.

[...]

(AREsp n. 2.646.270/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ERRO MATERIAL CONFIGURADO. ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA RESPONDER POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS DE OBRA NA CONDIÇÃO DE MERO AGENTE FINANCEIRO. EMBARGOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.

[...]

2. Tendo o Tribunal de origem entendido que, no caso, a CEF atuou como mero agente financeiro, não há como reconhecer a legitimidade da instituição para figurar no polo passivo de demanda relativa a vícios construtivos de obra, nos termos da pacífica jurisprudência desta Corte sobre o assunto (REsp n. 1.163.228/AM, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012, DJe de 31/10/2012).

[...]

(EDcl no AgInt no REsp n. 1.598.364/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

Ademais, rever a conclusão do acórdão, quanto ao fato de que a CEF, na hipótese, atuou como mero agente financeiro, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.136.157 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0128083-1

Número de Origem:

05012094520184025101 201851015012090 5012094520184025101

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

RECORRIDO : SARA BATISTA AMARAL

ADVOGADO : LUZINETE MARIA GOMES - RJ145483

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - MÚTUO

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

Brasília, 22 de abril de 2026