SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2728068 - RJ (2024/0311057-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA	:	FABIANA BARBASSA LUCIANO - RJ236215
AGRAVADO	:	MARGLEY LOPES DUARTE
AGRAVADO	:	REGINA DE SOUZA PERES
ADVOGADO	:	KARINA BARBOZA DE SOUZA - RJ175418

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. INTERESSE JURÍDICO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região que reconheceu a incompetência da Justiça Federal para processar e julgar ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e pedidos indenizatórios formulados contra a MRV Engenharia e Participações S/A, determinando a devolução dos autos à Justiça Estadual.

2. A ação envolve contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia, no qual a Caixa Econômica Federal figura como credora fiduciária. O Tribunal de origem entendeu que a CEF atua como mero agente financeiro, sem relação jurídico-material com o negócio de compra e venda.

3. O recorrente sustenta que a rescisão do contrato de compra e venda repercute diretamente na esfera jurídica da CEF, em razão da propriedade resolúvel do imóvel e da vinculação entre os contratos de compra e venda e financiamento habitacional.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a Justiça Federal é competente para julgar ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, considerando o interesse jurídico da Caixa Econômica Federal como credora fiduciária e a possibilidade de repercussão direta na sua esfera jurídica.

III. Razões de decidir

5. A Caixa Econômica Federal possui interesse jurídico na ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, pois o desfazimento do contrato impacta diretamente o contrato de financiamento habitacional com alienação fiduciária em garantia.

6. A competência da Justiça Federal é determinada pela possibilidade de repercussão do resultado da lide nos interesses da Caixa Econômica Federal, conforme previsto no art. 109 da Constituição Federal.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que o interesse jurídico da Caixa Econômica Federal em ações que envolvam imóveis sob sua propriedade resolúvel desloca a competência para a Justiça Federal.

IV. Dispositivo

Documento eletrônico VDA51604014 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:07:57
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: b6f41bae-6e8b-4279-8791-54a055a3f4dc

8. Resultado do Julgamento: Recurso provido para anular a sentença de primeira instância e determinar o prosseguimento do processo na Justiça Federal.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA51604014 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:07:57
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: b6f41bae-6e8b-4279-8791-54a055a3f4dc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2728068 - RJ (2024/0311057-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA	:	FABIANA BARBASSA LUCIANO - RJ236215
AGRAVADO	:	MARGLEY LOPES DUARTE
AGRAVADO	:	REGINA DE SOUZA PERES
ADVOGADO	:	KARINA BARBOZA DE SOUZA - RJ175418

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. INTERESSE JURÍDICO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região que reconheceu a incompetência da Justiça Federal para processar e julgar ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e pedidos indenizatórios formulados contra a MRV Engenharia e Participações S/A, determinando a devolução dos autos à Justiça Estadual.

2. A ação envolve contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia, no qual a Caixa Econômica Federal figura como credora fiduciária. O Tribunal de origem entendeu que a CEF atua como mero agente financeiro, sem relação jurídico-material com o negócio de compra e venda.

3. O recorrente sustenta que a rescisão do contrato de compra e venda repercute diretamente na esfera jurídica da CEF, em razão da propriedade resolúvel do imóvel e da vinculação entre os contratos de compra e venda e financiamento habitacional.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA51311822 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:04:49
Código de Controle do Documento: 3857795b-b538-4008-bb15-ce4b25ab08e3

4. A questão em discussão consiste em saber se a Justiça Federal é competente para julgar ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, considerando o interesse jurídico da Caixa Econômica Federal como credora fiduciária e a possibilidade de repercussão direta na sua esfera jurídica.

III. Razões de decidir

5. A Caixa Econômica Federal possui interesse jurídico na ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, pois o desfazimento do contrato impacta diretamente o contrato de financiamento habitacional com alienação fiduciária em garantia.

6. A competência da Justiça Federal é determinada pela possibilidade de repercussão do resultado da lide nos interesses da Caixa Econômica Federal, conforme previsto no art. 109 da Constituição Federal.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece que o interesse jurídico da Caixa Econômica Federal em ações que envolvam imóveis sob sua propriedade resolúvel desloca a competência para a Justiça Federal.

IV. Dispositivo

8. Resultado do Julgamento: Recurso provido para anular a sentença de primeira instância e determinar o prosseguimento do processo na Justiça Federal.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2), assim ementado (e-STJ, fl. 953):

> *PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL PARA PROCESSAMENTO DE DEMANDA CONTRA VENDEDOR. FALTA DE ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DOS REQUISITOS SUBJETIVOS E FORMAIS DE VALIDADE DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.*
> *– Cuida-se de apelação e recurso adesivo interpostos contra sentença que reconheceu a incompetência da Justiça Federal em relação aos pedidos indenizatórios formulados contra a MRV Engenharia e Participações S/A, determinando a restituição dos autos ao juízo estadual de origem para julgamento, bem como julgou improcedentes os pedidos dirigidos à Caixa Econômica Federal.*
> *– Depreende-se que a CEF, in casu, atua como mero agente financeiro, apenas detendo responsabilidade no tocante ao mútuo feneratício, não se verificando, destarte, qualquer relação jurídico-material entre a empresa pública e a parte*

Documento eletrônico VDA51311822 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:04:49
Código de Controle do Documento: 3857795b-b538-4008-bb15-ce4b25ab08e3

demandante no que tange ao negócio jurídico de compra e venda da unidade habitacional, cuja rescisão é pleiteada ante a existência de vícios construtivos em unidade habitacional.
– Mostra-se correta a sentença ao determinar a devolução dos autos à vara estadual de origem diante do reconhecimento da incompetência da Justiça Federal para processar e julgar os pleitos rescisório e indenizatórios relacionados ao instrumento celebrado com pessoas não elencadas no art. 109 da CRFB.
– Revela-se descabida a pretensão de rescisão do contrato de financiamento habitacional, na medida em que a parte autora não logrou apontar a ausência dos requisitos subjetivos e formais de validade do contrato de mútuo imobiliário
– Apelação e recurso adesivo não providos.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 23, da Lei 9.514 /1997, e 113 e 114, do CPC/2015, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta que "sendo o objeto central da demanda a rescisão contratual, independentemente do embasamento do pedido, o litisconsórcio passivo da instituição financeira é necessário, uma vez que ela detém a propriedade resolúvel do imóvel, bem como não há como se apreciar a rescisão da compra e venda apartada da rescisão do contrato de financiamento, pois um não subsiste sem o outro". (e-STJ, fl. 1.030)

Afirma que "resta comprovado o interesse da Caixa Econômica Federal em qualquer assunto que tenha por objeto o imóvel que agora é de sua propriedade resolúvel, sendo de rigor a reforma do v. acórdão para reconhecimento do seu litisconsórcio passivo necessário, sob pena de afronta direta aos termos dos artigos 113 e 114 do Código de Processo Civil, bem como aos artigos 22 e 23 da Lei de Alienação Fiduciária (Lei n. 9.514/1997)". (e-STJ, fl. 1.032)

É o relatório.

VOTO

Assim o Tribunal de origem apreciou e rejeitou a alegação do ora recorrente de que, como há pretensão de rescisão do contrato de compra e venda de que parte, tal rescisão, se procedente, repercutiria na esfera jurídica da CEF ao alterar a titularidade do imóvel sobre o qual recai propriedade fiduciária da empresa federal (e-STJ, fls. 950-951, grifei):

Compulsando os autos, verifica-se que ***a parte autora celebrou "Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE" (evento 117, ANEXO2) em 08.08.2014, no qual figuram MRV MRL ROC 02 Incorporações SPE Ltda como vendedora, MRV Engenharia e Empreendimentos S/A como incorporadora e fiadora, e a Caixa Econômica Federal como credora fiduciária.***
A análise das cláusulas contratuais permite concluir que a Caixa Econômica Federal, in casu, atua como mero agente financeiro, apenas detendo responsabilidade no tocante ao mútuo feneratício, razão pela qual é de se concluir pela ***inexistência de qualquer relação jurídico-material entre a empresa pública e a parte demandante no que tange ao específico negócio jurídico de compra e venda, fato este que implica necessariamente no reconhecimento da incompetência da Justiça Federal para processar e julgar os pleitos rescisório e indenizatórios relacionados a instrumento celebrado com pessoas não elencadas no art. 109 da CRFB.***
Por oportuno, cumpre asseverar que, diversamente do alegado pela parte autora, não se identifica hipótese para suscitação de conflito de competência. Tal afirmação decorre do fato de se identificar que o processo, inicialmente distribuído a uma das varas cíveis que integram a Justiça Estadual do Rio de

Documento eletrônico VDA51311822 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:04:49
Código de Controle do Documento: 3857795b-b538-4008-bb15-ce4b25ab08e3

Janeiro, apenas foi redistribuído a Justiça Federal em razão do possível interesse da Caixa Econômica Federal, incumbindo ao Juízo Federal dirimir sobre sua legitimidade. Assim, ***uma vez afastado o interesse da empresa pública, mostra-se correta a determinação de devolução dos autos à Vara de origem estadual.***

Em relação ao contrato de financiamento, cumpre destacar que a questão concernente à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às instituições financeiras já restou pacificada pelo Supremo Tribunal Federal, nos termos do julgamento prolatado por ocasião do acolhimento dos embargos de declaração opostos pela Procuradoria Geral da República contra o acórdão proferido na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.591-1/DF.

Tal circunstância não afasta, contudo, o fato de que a obrigação em comento deriva de vínculo contratual, originado da declaração de vontade e do consentimento das partes, as quais manifestaram a vontade livre de se submeterem às cláusulas avençadas.

A liberdade de contratar, legitimamente exercida pelos litigantes, refletiu o poder de fixar o conteúdo do contrato. Trata-se do princípio da autonomia da vontade, o qual, entretanto, não se constitui absoluto, vez que as obrigações contratuais se submetem às restrições decorrentes da prevalência da ordem pública, cujos princípios limitam a liberdade dos pactos privados.

Há de se frisar ainda que, no contrato de mútuo, " (...) o mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade" – art. 586, CC, sendo forçoso concluir que ***não se mostra cabível a rescisão de um contrato de mútuo feneratício por mera vontade do mutuário, muito menos a devolução de todas as quantias pagas, sem que haja a necessária devolução à instituição financeira de todo o montante emprestado, acrescido dos juros devidos pelo período do empréstimo (art. 591, do CC).***

Vê-se, portanto, que não há de se falar em rescisão contratual por causa diversa do adimplemento integral, tendo em vista que a parte autora formula indevidamente o pedido rescisório de um negócio jurídico (mútuo) com base em alegado inadimplemento que diz respeito exclusivamente a outro contrato (compra e venda), enfaticamente apontando a ausência de responsabilidade do agente financeiro em relação ao último instrumento e deixando de arguir ausência de requisitos subjetivos e formais de validade do financiamento imobiliário.

Diante desse contexto, também se impõe a manutenção da sentença no tocante à improcedência dos pedidos rescisório e indenizatório formulados contra a Caixa Econômica Federal.

Tal inteligência, contudo, contraria a jurisprudência desta Corte Superior, que, de fato, conforme sustenta o recorrente, reconhece o interesse jurídico da CEF na ação em que se visa a rescindir a compra do imóvel que constitui sua garantia fiduciária, sendo direta a repercussão em sua esfera jurídica de eventual procedência de aludida ação de rescisão.

A conferir:

AGRAVO INTERNO NO CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. JUSTIÇA COMUM ESTADUAL E JUSTIÇA COMUM FEDERAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO PELO PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA. PRETENSÃO VOLTADA CONTRA A CONSTRUTORA. INTERESSE DO ENTE FEDERAL FINANCIADOR DA TRANSAÇÃO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM FEDERAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. Os autores pretendem a ***rescisão de contrato de venda e compra de imóvel residencial realizado com a construtora e incorporadora*** *e indenização pelos ônus financeiros acarretados pelo atraso na entrega do bem,* ***em operação financiada pela Caixa Econômica Federal.***

2. No contexto, ***ressai o interesse da empresa pública federal*** *no deslinde da ação de rescisão contratual, o qual reside no fato de que o consequente contrato de financiamento habitacional com alienação fiduciária em garantia somente foi celebrado com os autores da ação porque anteriormente fora*

Documento eletrônico VDA51311822 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:04:49
Código de Controle do Documento: 3857795b-b538-4008-bb15-ce4b25ab08e3

> *firmado o negócio que ora se pretende desfazer. Logo,* **o desfazimento do primeiro pode ter impactos diretos no segundo contrato***, embora a pretensão indenizatória possa ser, em tese, autônoma e independente da eventual rescisão do primeiro contrato.*
> *3.* ***A possibilidade de repercussão do resultado da lide nos interesses da Caixa Econômica Federal determina o deslocamento da competência para o conhecimento e julgamento da causa perante a Justiça Federal.***
> *4. Agravo interno provido.*
> *(AgInt no CC n. 161.539/DF, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 24/4/2019, DJe de 8/5/2019, grifei.)*

A competência do juízo federal, portanto, estende-se para a ação de rescisão contratual - e decorrentes consectários de indenização e restituição - proposta em desfavor da recorrente, uma vez que o resultado do julgamento desta ação tem o potencial de interferir diretamente na esfera jurídica da Caixa Econômica Federal.

Ante o exposto, **conheço do agravo** e **dou provimento ao recurso especial**, a fim de anular a sentença prolatada em primeira instância (e-STJ fls. 869-871) e determinar seja dado regular prosseguimento ao processo, mantendo-se o juízo federal como competente para todos os pedidos deduzidos.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51311822 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:04:49
Código de Controle do Documento: 3857795b-b538-4008-bb15-ce4b25ab08e3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.728.068 / RJ

Número Registro: 2024/0311057-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50014809120214025110

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA	:	FABIANA BARBASSA LUCIANO - RJ236215
AGRAVADO	:	MARGLEY LOPES DUARTE
AGRAVADO	:	REGINA DE SOUZA PERES
ADVOGADO	:	KARINA BARBOZA DE SOUZA - RJ175418

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA51585978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:04:36
Código de Controle do Documento: bdd095c4-4bda-470d-a728-c80c4c829bc8

Brasília, 20 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51585978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:04:36
Código de Controle do Documento: bdd095c4-4bda-470d-a728-c80c4c829bc8