



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2167650 - ES (2024/0329236-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : JOAO CARLOS COSTA DE ANDRADE
ADVOGADO : HIGOR REAL DA SILVA - ES016251
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGADA OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. ART. 1.022 DO CPC/2015. CONFIGURAÇÃO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência de ação indenizatória, sob o fundamento de ausência de responsabilidade da instituição financeira.
2. Configurada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, diante da omissão e contradição do acórdão recorrido quanto a pontos relevantes para o deslinde da causa, suscitados em embargos de declaração.
3. Necessidade de retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento a fim de que sejam sanadas as omissões e contradições apontadas.
4. Recurso especial conhecido e provido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2167650 - ES (2024/0329236-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : JOAO CARLOS COSTA DE ANDRADE
ADVOGADO : HIGOR REAL DA SILVA - ES016251
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272
GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
ROBERTO CARLOS MARTINS PIRES - RJ056175

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGADA OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. ART. 1.022 DO CPC/2015. CONFIGURAÇÃO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência de ação indenizatória, sob o fundamento de ausência de responsabilidade da instituição financeira.
2. Configurada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, diante da omissão e contradição do acórdão recorrido quanto a pontos relevantes para o deslinde da causa, suscitados em embargos de declaração.
3. Necessidade de retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento a fim de que sejam sanadas as omissões e contradições apontadas.
4. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOÃO CARLOS COSTA DE ANDRADE (JOÃO CARLOS) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

APELAÇÃO. CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA FASE DE CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. INDEVIDA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUEL E DANOS MORAIS. TAXA DE OBRA PAGA APÓS PRAZO CONTRATUALMENTE PREVISTO PARA ENTREGA DO BEM. NECESSÁRIA RESTITUIÇÃO.

– Cuida-se de apelação e recurso adesivo interpostos contra sentença que julgou procedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais decorrentes do atraso da construção de empreendimento habitacional.

– 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.

– Os contratos acostados ao presente feito demonstram claramente que a Caixa Econômica Federal, não tendo ingerência direta sobre a obra, tampouco utilizando recursos especificamente destinados à política habitacional para pessoas de baixíssima renda, atuou como mero agente financeiro, limitando-se a emprestar determinada quantia para integralizar o valor de compra de um imóvel adquirido na fase de construção.

– Verifica-se, também, que a fiscalização da obra pela Engenharia da CEF tem como único objetivo resguardar seus próprios interesses, considerando que resta expressamente consignado nos instrumentos contratuais que a vistoria é feita exclusivamente para fins de medição do andamento da obra para liberação de recursos.

– Nesse contexto, não se vislumbrando a responsabilidade da instituição financeira pelo atraso da construção de imóvel adquirido na planta, é incabível sua condenação ao ressarcimento dos danos materiais suportados pela parte autora a título de aluguel e à compensação dos danos morais decorrentes do citado atraso.

– Todavia, revela-se descabida a continuidade da cobrança pelo agente financeiro dos valores devidos a título de taxa de evolução de obra após o prazo previsto para encerramento da fase de construção.

– Apelação parcialmente provida e recurso adesivo não provido. (e-STJ, fls. 1.035/1.036)

Os embargos de declaração de JOÃO CARLOS foram rejeitados (e-STJ, fls. 1185/1187 e 1329).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, João Carlos Costa de Andrade apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por omissões, contradições e ausência de enfrentamento de questões essenciais, com violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e V, e 1.022 do CPC; **(2)** não apreciação de confissão extrajudicial atribuída à CEF sobre indicação de construtoras e submissão de orçamentos, com violação do art. 389 do CPC e dos arts. 336 e 341 do CPC; **(3)** inversão do ônus da prova deferida na origem e não observada, com violação do art. 6º, VIII, do CDC e do art. 373, II, do CPC, além do princípio da aptidão da prova e suposta sonegação de documentos; **(4)** cerceamento de defesa por indeferimento de provas testemunhal, pericial e documental relevantes ao deslinde, com violação do art. 5º, LV, da CF e dos arts. 369, 932, I, e 933 do CPC; **(5)** violação de cláusulas contratuais sobre substituição de construtora por atraso, infrações contratuais e modificações de projeto, notadamente os itens *d*, *e* e *f* da cláusula nona; **(6)** ofensa à Lei nº 11.977/2009 e às portarias regulamentares do PMCMV quanto ao papel técnico-operacional da CEF na escolha/validação de construtoras e acompanhamento de obras; **(7)** responsabilidade civil da CEF por ação e omissão no atraso e condução do empreendimento, com base nos arts. 186, 187, 927 e 884 do CC, no art. 14 do CDC e nos arts. 5º, V e X, e 6º da CF; **(8)** dissídio jurisprudencial quanto à legitimidade e responsabilidade da CEF em empreendimentos do PMCMV e na substituição de construtoras por atraso (alínea *c*), com paradigmas de TRFs e precedentes desta Corte.

Houve apresentação de contrarrazões por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (e-STJ, fls. 1.870-1.879).

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

Contexto fático

Na origem, o caso cuida de ação indenizatória proposta por adquirente de unidade do “Condomínio Residencial Jardins”, imóvel adquirido na fase de construção e financiado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, em face da Caixa Econômica Federal, em razão de atraso na conclusão da obra; a sentença julgou procedentes os pedidos, condenando a CEF à restituição em dobro da taxa de construção cobrada após o prazo contratual (24 meses a contar de 3/6/2011), à indenização por aluguel mensal até a disponibilização da posse, à cessação da correção por indexador setorial com substituição pelo IPCA a partir de 3/6/2013, e ao pagamento de danos morais de R\$

15.544,40 (quinze mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), com incidência de correção e juros nos moldes delineados (e-STJ, fls. 1.031/1.032); em apelação da CEF e recurso adesivo do autor, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região concluiu que, de acordo com os contratos, a CEF atuou como mero agente financeiro, sem ingerência direta sobre a obra, e que as vistorias da Engenharia tinham finalidade exclusiva de medição para liberação de recursos, afastando, por isso, a responsabilidade da instituição pelos danos materiais a título de aluguel e pelos danos morais, mantendo, contudo, a condenação quanto à devolução da taxa de evolução de obra indevidamente cobrada após o prazo de entrega e a substituição do indexador setorial pelo IPCA, em consonância com tese repetitiva do STJ (REsp 1.729.593/SP)

(1) Violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e V, e 1.022 do CPC

Passo à análise da alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil. A parte recorrente aponta, com razão, a existência de omissões e contradições no acórdão proferido pelo TRF2, as quais se revelam essenciais para o correto deslinde da controvérsia.

A prestação jurisdicional, para que seja considerada completa, exige que o julgador se manifeste sobre todas as questões relevantes e os fundamentos capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, o que não ocorreu na espécie.

A parte recorrente sustenta que o Tribunal Regional Federal da 2ª Região deixou de se manifestar sobre pontos expressamente suscitados nos embargos de declaração, notadamente quanto (i) à existência de confissão extrajudicial atribuída à Caixa Econômica Federal, em que esta reconhece ter indicado e substituído as construtoras responsáveis pelo empreendimento; (ii) à análise da inversão do ônus da prova deferida pelo juízo de primeiro grau e não observada no acórdão impugnado; (iii) ao indeferimento das provas testemunhal, pericial e documental, que o recorrente reputa indispensáveis para demonstrar a conduta omissiva da CEF no acompanhamento da obra; e (iv) à interpretação de cláusulas contratuais – especialmente os itens *d*, *e* e *f* da cláusula nona – que disciplinam a substituição da construtora em caso de atraso injustificado.

Aduz, ainda, que o acórdão foi contraditório ao afirmar, de um lado, que a Caixa *promoveu a substituição da construtora*, e, de outro, que a obrigação de escolha e contratação da construtora substituta caberia à seguradora. Igualmente contraditória seria a conclusão de que a CEF atuou apenas como agente financeiro, quando o próprio julgado reconhece que *as propostas das construtoras candidatas são submetidas à empresa pública*, o que evidenciaria ingerência direta na execução do empreendimento. Alega, também, que o Tribunal estadual se manteve silente quanto à prova documental

que demonstraria a inércia da CEF diante de atrasos superiores a cento e setenta dias já em 2011, circunstância que, se apreciada, poderia conduzir à responsabilização da instituição por omissão.

Examinando os autos, constata-se que, de fato, as matérias referidas foram objeto de expressos questionamentos nos embargos de declaração, mas não receberam resposta específica por parte do TRF2. **O acórdão embargado limitou-se a reiterar, em linhas gerais, a tese de que a Caixa atuou como mero agente financeiro, sem se pronunciar sobre a relevância jurídica dos documentos que apontam sua atuação direta na substituição de quatro construtoras, tampouco sobre a validade da confissão extrajudicial invocada (art. 389 do CPC).**

A primeira e mais notável omissão refere-se à ausência de qualquer análise sobre o conteúdo e a força probatória de documentos novos juntados pela parte recorrente. Em suas razões, a recorrente insiste que um "Termo de Compromisso", firmado por prepostos da própria Caixa Econômica Federal, constituiria uma confissão extrajudicial de sua responsabilidade pela escolha das sucessivas construtoras, todas comprovadamente desprovidas de capacidade técnica e financeira.

O Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração, limitou-se a rechaçar a juntada sob o argumento de que se tratava de indevida tentativa de rediscussão da matéria, sem, contudo, enfrentar a tese de que o documento se enquadraria na exceção do art. 435 do CPC e, principalmente, que seu teor, por si só, poderia configurar a confissão prevista no art. 389 do mesmo diploma. A questão é de suma importância, pois a responsabilidade pela escolha da construtora é o fato central que distingue a atuação da CEF como mera agente financeira da sua atuação como agente executora da política habitacional, com responsabilidade direta pelo insucesso do empreendimento.

Outro vício de fundamentação insanável diz respeito à completa omissão sobre a existência de decisão interlocutória, acobertada pela preclusão, que teria invertido o ônus da prova em desfavor da CEF. A distribuição do ônus probatório constitui regra de julgamento, e sua desconSIDERAÇÃO pelo órgão julgador viola o devido processo legal. O acórdão recorrido analisou a controvérsia e concluiu pela ausência de responsabilidade da instituição financeira sem, em nenhum momento, ponderar que caberia a ela, e não à parte autora, o ônus de comprovar a ausência de sua ingerência na obra ou a correção de sua conduta. A análise do conjunto probatório sob a ótica da inversão do ônus da prova era um dever do qual o Tribunal não poderia se eximir, e sua omissão a esse respeito é manifesta.

Ademais, a recorrente aponta a existência de contradição e omissão na análise das provas que demonstravam a ciência da CEF sobre o atraso crônico da obra.

Foram mencionados Relatórios de Acompanhamento de Empreendimento (RAES) que atestavam a paralisação dos trabalhos por períodos muito superiores aos contratualmente previstos para a substituição da construtora. O acórdão recorrido, ao se fixar na premissa de que a CEF era mera agente financeira, deixou de enfrentar o argumento de que essa inércia prolongada, documentada nos autos, seria incompatível com a diligência esperada e, mais importante, seria um forte indício de que sua atuação extrapolava o simples repasse de verbas. O Tribunal não explicou por que, mesmo ciente dos atrasos por mais de 130 ou 170 dias, a conduta da CEF ainda deveria ser enquadrada como a de um mero agente financeiro, ignorando um argumento que, se acolhido, abalaria a própria fundação da decisão.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a ausência de manifestação sobre questões essenciais ao julgamento configura negativa de prestação jurisdicional, a impor o retorno dos autos à origem para novo julgamento.

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CARÁTER INFRINGENTE. POSSIBILIDADE. OMISSÃO RECONHECIDA. NOVO JULGAMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROVIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC CONFIGURADA. EXISTÊNCIA DE OMISSÕES E CONTRADIÇÕES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração é possível, em hipóteses excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que, sanada a omissão, a contradição ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária. 3. Constatada a violação do disposto no art. 1.022 do NCPC, diante da ausência de manifestação do Tribunal estadual sobre temas indispensáveis ao deslinde da controvérsia, deve-se anular o v. acórdão recorrido para que sejam novamente julgados os embargos de declaração opostos. 4. Embargos de declaração acolhidos para, sanada a omissão, dar provimento ao agravo interno e ao recurso especial. (EDcl no AgInt no AREsp: 1530928 RS 2019/0185315-5, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 29/6/2020, TERCEIRA TURMA, DJe 1º/7/2020)

Diante do exposto, os vícios apontados não representam mero inconformismo da parte, mas uma falha substancial na entrega da jurisdição. A ausência de fundamentação sobre pontos nevrálgicos da argumentação da recorrente configura ofensa direta ao art. 1.022 do CPC, tornando imperativo o acolhimento do recurso especial nesse ponto para cassar o acórdão recorrido e determinar que o Tribunal de origem proceda a novo julgamento dos embargos de declaração, com a efetiva análise das questões omitidas.

Com o reconhecimento da violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, que evidencia a omissão e a contradição do acórdão recorrido em pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, ficam prejudicados os demais fundamentos recursais deduzidos por João Carlos,

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO** para reconhecer a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, diante das omissões e contradições verificadas no acórdão recorrido, determinando o retorno dos autos ao Tribunal Regional Federal da 2ª Região para que seja proferido novo julgamento dos embargos de declaração, com a apreciação expressa das matérias omitidas

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 como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.167.650 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0329236-7

Número de Origem:
50009274820194025002

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO CARLOS COSTA DE ANDRADE

ADVOGADO : HIGOR REAL DA SILVA - ES016251

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO - RJ100272

GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025