



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2168469 - RN (2024/0334191-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : TECNART ENGENHARIA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA
ADVOGADOS : LETÍCIA FERNANDES PIMENTA CAMPOS SILVA - RN013458
LUIZ HENRIQUE PIRES HOLLANDA - RN010356
RECORRIDO : DIANA ROSADO LOPES FERNANDES
ADVOGADOS : REGINALDO BELO DA SILVA FILHO - RN009867
THIAGO MAX SOUZA DA SILVA - RN018819
VICTOR DE MELO MARINHO - PE052058

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. APLICAÇÃO DO ART. 1.005 DO CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por construtora contra acórdão do TRF5 que reconheceu a ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por atraso na entrega de imóvel financiado, afastando sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais, multa moratória e lucros cessantes, mas mantendo sua responsabilidade pela devolução de valores referentes à taxa de evolução (juros da obra) após o prazo ajustado para entrega das chaves.

2. A recorrente sustenta que os efeitos da decisão que beneficiaram a Caixa Econômica Federal deveriam ser estendidos à construtora, com fundamento no art. 1.005 do CPC/2015.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se os efeitos da decisão que afastou as condenações impostas à Caixa Econômica Federal podem ser estendidos à construtora, com base no art. 1.005 do CPC/2015.

III. Razões de decidir

4. A aplicação do art. 1.005 do CPC/2015 não se limita às hipóteses de litisconsórcio unitário, mas também se estende a situações em que a ausência de tratamento igualitário entre as partes gere uma situação injustificável, insustentável ou aberrante.

5. No caso concreto, não há litisconsórcio unitário entre a construtora e a Caixa Econômica Federal, sendo que a exclusão das condenações impostas à Caixa se fundamenta em sua ilegitimidade passiva, por ter atuado apenas como agente financeiro, sem responsabilidade pela execução da obra atrasada.

6. A responsabilidade da construtora decorre de sua condição de executora da obra, sendo inaplicável o fundamento utilizado para afastar as condenações da Caixa Econômica Federal.

IV. Dispositivo e tese

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar 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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2168469 - RN (2024/0334191-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **TECNART ENGENHARIA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA**
ADVOGADOS : **LETÍCIA FERNANDES PIMENTA CAMPOS SILVA - RN013458**
: **LUIZ HENRIQUE PIRES HOLLANDA - RN010356**
RECORRIDO : **DIANA ROSADO LOPES FERNANDES**
ADVOGADOS : **REGINALDO BELO DA SILVA FILHO - RN009867**
: **THIAGO MAX SOUZA DA SILVA - RN018819**
: **VICTOR DE MELO MARINHO - PE052058**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. APLICAÇÃO DO ART. 1.005 DO CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por construtora contra acórdão do TRF5 que reconheceu a ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por atraso na entrega de imóvel financiado, afastando sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais, multa moratória e lucros cessantes, mas mantendo sua responsabilidade pela devolução de valores referentes à taxa de evolução (juros da obra) após o prazo ajustado para entrega das chaves.

2. A recorrente sustenta que os efeitos da decisão que beneficiaram a Caixa Econômica Federal deveriam ser estendidos à construtora, com fundamento no art. 1.005 do CPC/2015.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se os efeitos da decisão que afastou as condenações impostas à Caixa Econômica Federal podem ser estendidos à construtora, com base no art. 1.005 do CPC/2015.

III. Razões de decidir

4. A aplicação do art. 1.005 do CPC/2015 não se limita às hipóteses de litisconsórcio unitário, mas também se estende a situações em que a ausência de tratamento igualitário entre as partes gere uma situação injustificável, insustentável ou aberrante.

5. No caso concreto, não há litisconsórcio unitário entre a construtora e a Caixa Econômica Federal, sendo que a exclusão das condenações impostas à Caixa se fundamenta em sua ilegitimidade passiva, por ter atuado apenas como agente financeiro, sem responsabilidade pela execução da obra atrasada.

6. A responsabilidade da construtora decorre de sua condição de executora da obra, sendo inaplicável o fundamento utilizado para afastar as condenações da Caixa Econômica Federal.

IV. Dispositivo e tese

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TECNART ENGENHARIA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5), assim ementado (e-STJ, fl. 318):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MORA NO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. ILEGITIMIDADE DA CAIXA, RESPONSÁVEL APENAS PELA FISCALIZAÇÃO. TAXA DE EVOLUÇÃO (JUROS DA OBRA). DEVOLUÇÃO. LUCROS CESSANTES (DANO MATERIAL). ALUGUEL MENSAL DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. CUMULAÇÃO INDEVIDA COM CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. DESCABIMENTO NA HIPÓTESE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA CEF.
[...]

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação do artigo 1.005 do CPC/2015. Sustenta que "os efeitos da r. Decisão que julgou parcialmente provida a Apelação da CEF também devem se aproveitar e beneficiar a litisconsorte ora Recorrente, haja vista que as razões pelas quais as condenações de primeiro grau foram afastadas são jurídicas e gerais, sem tratar de circunstâncias personalíssimas ou específicas da CEF" (e-STJ, fl. 928), concluindo que "a TECNART permanece condenada nos mesmos direitos já indeferidos, unicamente por não ter feito parte do recurso de Apelação, em grave afronta aos termos do art. 1.005 do CPC". (e-STJ, fl. 932)

Não foram oferecidas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Constato que o acórdão recorrido não conheceu da apelação da ora recorrente por ausência de preparo, mas conheceu e proveu parcialmente o recurso da CEF para: (e-STJ, fl. 817)

a) reconhecer sua ilegitimidade ad causam atraso na entrega da obra; b) afastar sua condenação ao pagamento de indenização por dano moral; c) afastar sua condenação ao pagamento de multa moratória em face da comprovada impontualidade na entrega do imóvel de 2% sobre o valor dos atrasados com juros de mora 1% por mês, sobre o valor do imóvel no período de mora

Ocorre que o fundamento determinante da Corte de origem para excluir aludidas condenações impostas à Caixa foi o seguinte (e-STJ, fls. 811-813):

Da análise dos autos, verifica-se não haver prova da entrega do imóvel em testilha (previsto para março de 2023), estando, assim, configurada a mora das rés no cumprimento das obrigações contratuais.

*Com relação ao pedido de lucros cessantes (dano material), **devem ser mantidas a condenação da Construtora** ao pagamento de indenização à apelada, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, no caso, com base nos valores mensais discriminados nos recibos acostados ao feito, a partir da data de configuração da mora (outubro de 2016), com termo final em dezembro de 2017, conforme determinado na sentença, montante este a ser devidamente apurado em liquidação de sentença, **mantido o entendimento da Segunda Turma que exclui a responsabilidade da Caixa Econômica Federal quanto ao pagamento de aluguel, ou de lucros cessantes, pois, apesar do dever de adotar providências para o término da obra, não há cláusula contratual que a obrigue a arcar com as consequências da entrega do imóvel.** Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0802744-53.2016.4.05.8000, rel. Des. Federal Leonardo Henrique de Carvalho, data de assinatura: 20/05/2019.*

A jurisprudência desta Segunda Turma pacificou-se no sentido de a Caixa não ser a responsável pelo atraso das unidades imobiliárias financiadas, nas hipóteses em que atua na condição de agente financiador em sentido estrito, como no presente caso. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0809958-61.2017.4.05.8000, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 18/09/2020.

É certo que o contrato em comento prevê o acompanhamento das obras pela empresa pública federal, porém, tal fiscalização, empreendida pelos agentes do banco, restringe-se ao cronograma físico-financeiro das obras para liberação das parcelas do financiamento, jamais ensejando responsabilidade acerca do cumprimento do prazo para entrega do bem residencial adquirido. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0805695-54.2015.4.05.8000, rel. Des. Paulo Roberto de Oliveira Lima, data de assinatura: 29/07/2020.

Entretanto, reconhecida a ilegalidade da cobrança da taxa de evolução (juros da obra), após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves, cabível sua devolução, pela Caixa Econômica Federal, à parte autora, em sua forma simples, ante a ausência de prova cabal de má-fé da instituição financeira na execução do contrato, valores estes que serão devidamente corrigidos pela Taxa Selic, que engloba juros e índice de correção, inclusive para fins de amortização do saldo devedor (TRF5, 2ª T., PJE 0800167-63.2016.4.05.8401, rel. Des. Federal Paulo Roberto de Oliveira Lima, julgamento em 14/03/2019), sob a forma de conversão em amortização do saldo devedor (abate do saldo devedor), conforme determinado na sentença.

Nestes termos, é parte legítima a ser demandada, no âmbito da Justiça Federal, a Caixa Econômica Federal, no tocante aos juros de obra cobrados após o prazo ajustado para a entrega das chaves, no contrato de compra e venda com financiamento imobiliário. A repetição deste suposto indébito deve ser dirigida

à Caixa Econômica Federal, a quem os valores equivocadamente teriam sido vertidos, não cabendo a responsabilização da Construtora por estas parcelas. Precedente: TRF5, 2ª T., PJE 0801047-87.2018.4.05.8400, rel. Des. Federal Paulo Cordeiro, assinado em 24/03/2022.

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a regra do artigo 1.005 do CPC/2015 aplica-se tanto às hipóteses de litisconsórcio unitário quanto a quaisquer outras hipóteses em que a ausência de tratamento igualitário entre as partes gere uma situação **injustificável, insustentável ou aberrante**.

A conferir:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO E REVISÃO CONTRATUAL COMBINADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 373, II, DO CPC/2015 E 441 DO CC/2002. SÚMULAS 284/STF E 7/STJ. JULGAMENTO ULTRA OU EXTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. EFEITO EXPANSIVO SUBJETIVO DOS RECURSOS, ART. 1.005 DO CPC. APLICABILIDADE ÀS HIPÓTESES DE LITISCONSÓRCIO UNITÁRIO E ÀS DEMAIS QUE JUSTIFIQUEM TRATAMENTO IGUALITÁRIO DAS PARTES.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de insumos agrícolas, cumulada com compensação por danos morais, indenização por danos materiais e revisão contratual, ajuizada em 09/09/2005, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 09/02/2021, concluso ao gabinete em 16/02/2022.

2. O propósito recursal é decidir (I) se, na hipótese em que se discute a rescisão de contrato de compra e venda de insumos agrícolas e consequente reajuste do contrato de financiamento, a decisão que afastou a incidência do CDC, em julgamento de recurso interposto apenas pela instituição financeira responsável pelo financiamento, produz efeitos aos demais que não recorreram; e (II) se houve julgamento ultra ou extra petita pelo acórdão recorrido.

3. Não há que se falar em julgamento ultra ou extra petita se o Tribunal de origem julga as pretensões deduzidas nas apelações interpostas por todas as partes, nos limites dos pedidos formulados na inicial, respeitada a causa de pedir nela indicada, ainda que com base em teses jurídicas distintas das alegadas pelas partes.

Precedentes.

*4. A regra do art. 1.005 do CPC/2015 não se aplica apenas às hipóteses de litisconsórcio unitário, mas, também, a quaisquer outras hipóteses em que a ausência de tratamento igualitário entre as partes gere uma situação **injustificável, insustentável ou aberrante**. Precedentes.*

5. Hipótese em que há estreito vínculo entre o contrato de compra e venda e o contrato de financiamento, somente cabendo o reajuste deste se houver a rescisão daquele, de modo que caracteriza uma situação injustificável permitir a análise de um à luz do CDC e de outro à luz do CC, o que resultaria na rescisão do primeiro, sem, contudo, o reajuste do segundo. Assim, a decisão que afastou a incidência do CDC produz efeitos aos demais litisconsortes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 1.993.772/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/6/2022, DJe de 13/6/2022, grifei.)

Não é essa a situação dos autos: além de não haver litisconsórcio unitário entre a recorrente e a CEF, a aplicação apenas a esta da exclusão das condenações acima destacadas justifica-se em fundamento apenas a ela aplicável, qual seja, sua ilegitimidade passiva por ter atuado apenas como **agente financeiro**, não como **executora da obra** atrasada, esta última a condição apenas da recorrente.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à autora recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.168.469 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0334191-5

Número de Origem:
08011084520184058400

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TECNART ENGENHARIA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA

ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE PIRES HOLLANDA - RN010356
LETÍCIA FERNANDES PIMENTA CAMPOS SILVA - RN013458

RECORRIDO : DIANA ROSADO LOPES FERNANDES

ADVOGADOS : REGINALDO BELO DA SILVA FILHO - RN009867
VICTOR DE MELO MARINHO - PE052058
THIAGO MAX SOUZA DA SILVA - RN018819

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou 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, 03 de novembro de 2025