



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2755004 - RN (2024/0360527-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099
AGRAVADO : KALINE PEREIRA BESSA
AGRAVADO : GEORGE TAWLINSON SOARES GADELHA
ADVOGADO : LAUMIR CORREIA FERNANDES - RN002189

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. RECURSO ESPECIAL INADMITIDO.

1. A ausência de prequestionamento da matéria federal invocada impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 211 do STJ, que exige que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre a questão federal.
2. A jurisprudência do STJ estabelece que a falta de prequestionamento obsta o seguimento do recurso especial por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.
3. A atuação da CEF como mero agente financiador no PMCMV não configura litisconsórcio passivo necessário, conforme entendimento consolidado do STJ.
4. Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2755004 - RN (2024/0360527-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A**
ADVOGADOS : **THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126**
: **LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099**
AGRAVADO : **KALINE PEREIRA BESSA**
AGRAVADO : **GEORGE TAWLINSON SOARES GADELHA**
ADVOGADO : **LAUMIR CORREIA FERNANDES - RN002189**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. RECURSO ESPECIAL INADMITIDO.

1. A ausência de prequestionamento da matéria federal invocada impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 211 do STJ, que exige que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre a questão federal.
2. A jurisprudência do STJ estabelece que a falta de prequestionamento obsta o seguimento do recurso especial por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.
3. A atuação da CEF como mero agente financiador no PMCMV não configura litisconsórcio passivo necessário, conforme entendimento consolidado do STJ.
4. Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PAIVA GOMES & COMPANHIA LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no

art. 105, inc. III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, assim ementado:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APELAÇÃO DA C & F NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA: PRELIMINAR: ILEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA. PLEITO AUTURAL QUE QUESTIONA A TAXA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM PAGA À IMOBILIÁRIA. REJEIÇÃO. MÉRITO: CONDENAÇÃO DA IMOBILIÁRIA DE FORMA SOLIDÁRIA COM CONSTRUTORA/INCORPORADORA. EM RAZÃO DO ATRASO NA OBRA. IMPOSSIBILIDADE. MERA INTERMEDIÁRIA DO NEGÓCIO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. PODER DE GERÊNCIA SOBRE A OBRA DA CONSTRUTORA E NÃO DA IMOBILIÁRIA. QUE SEQUER INTEGRA O QUADRO SOCIETÁRIO DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA RESPONSÁVEL. EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO DA PAIVA GOMES & COMPANHIA LTDA: CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO PRAZO DE ENTREGA DE 36 MESES. CONTADOS A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. CONTAGEM DO PRAZO COM INÍCIO A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO FIRMADO ENTRE OS CONSUMIDORES E A CONSTRUTORA. TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. ABUSIVIDADE NÃO CARACTERIZADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CONFIGURADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS SEM DIREITO À RETENÇÃO. DANOS MORAIS OCORRENTES. VALOR ARBITRADO EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. APELO DESPROVIDO.” (e-STJ, fls. 387-388)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação do seguinte dispositivo da legislação federal, com a respectiva tese:

(i) art. 114 do CPC, pois haveria litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal em razão da natureza da relação jurídica no âmbito do PMCMV, de modo que a eficácia da decisão dependeria da citação de todos os envolvidos, e a exclusão da CEF teria contrariado a exigência legal.

Justiça gratuita deferida (e-STJ, fls. 482).

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação ao art. 114 do CPC, sob o fundamento de que, por se tratar de empreendimento vinculado ao PMCMV, a CEF exerceria funções essenciais na relação (gestão operacional e financeira do programa, aprovação de projetos, acompanhamento técnico das obras e definição dos termos contratuais), de modo que a eficácia da sentença dependeria de sua citação, impondo litisconsórcio passivo necessário (e-STJ, fls. 412-416).

O recurso não ultrapassa o juízo de admissibilidade que exige o prequestionamento da questão federal invocada, ou seja, que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre a matéria contida no dispositivo de lei federal tido por violado.

Em que pese o entendimento do STJ no sentido de que “a Caixa Econômica Federal, nas situações em que atua como mero agente financeiro, nas mesmas condições em que as demais instituições financeiras públicas e privadas, não possui legitimidade para responder por vícios da construção do imóvel, tampouco pelo atraso da obra, pois sua obrigação se limita à liberação do empréstimo” (STJ, AgInt no REsp 1532994/PB, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 10/08/2020, DJe 14/08/2020), verifica-se que a formação de litisconsórcio passivo necessário e a alegada violação ao art. 114 do CPC não foram apreciadas pelo Tribunal de origem.

Isso porque, no acórdão, o Tribunal do Rio Grande do Norte apenas registrou a atuação da CEF como agente financiador e a ausência de atos por ela causadores do atraso (e-STJ, fls. 394):

“Embora o apelante afirme em seu recurso que o prazo de conclusão e entrega do imóvel é estabelecido pela Caixa Econômica Federal (CEF) e assim eventual atraso deve ser imputado à CEF, não logrou o mesmo êxito em comprovar o alegado, haja vista que a CEF atua apenas como agente financiador do empreendimento, sem qualquer participação no contrato firmado entre as partes. Também não demonstrou qualquer prática ou ato da instituição bancária que tenha ocasionado o atraso na obra. Tampouco, noutro pórtico, comprovou que o atraso tenha ocorrido por caso fortuito ou força maior.”

Constata-se que nem sequer foi aventada, na origem, a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário com a CEF, limitando-se a recorrente a justificar os atrasos como decorrentes de suposta culpa exclusiva da instituição financeira pela demora na liberação dos recursos (concluída em 20/09/2013), da burocracia e da elevada demanda do PMCMV, bem como da natureza praticamente integralmente financiada da obra, com a consequente contagem do prazo a partir da assinatura do contrato de financiamento, sem enfrentar a necessidade de litisconsórcio.

Assim, a matéria carece de prequestionamento, incidindo o óbice da Súmula 211/STJ: “Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos de declaração, não foi apreciada pelo Tribunal a quo”.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial, em razão da atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) como mero agente financeiro em contrato de financiamento imobiliário, sem responsabilidade no projeto ou escolha da construtora.

2. O Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como credora fiduciária, não configurando litisconsórcio passivo necessário com a construtora e vendedora do imóvel.

3. A decisão impugnada foi baseada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática. I

I. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a CEF possui legitimidade passiva em contratos de financiamento imobiliário quando atua apenas como agente financeiro.

5. Há também a questão de saber se a ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR.

A legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais, o que não se verifica no caso em análise.

7. A revisão do acórdão recorrido encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática.

8. A ausência de prequestionamento da matéria impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(STJ - AgInt no AREsp: 2705055 RJ 2024/0274751-0, Relator.: Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS, Data de Julgamento: 17/02/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 20/02/2025)

Além disso, a jurisprudência do STJ assinala que "*a falta de prequestionamento obsta o seguimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional*" (AgInt no AREsp 1.591.126/GO, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 4/6/2020; AgInt nos EDcl no REsp n. 2.003.877/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.).

Portanto, é o caso de inadmissibilidade do recurso.

Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

Majoro os honorários advocatícios fixados no acórdão, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 1% (um por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.755.004 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0360527-2

Número de Origem:
01193332320148200001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

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 : PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099

AGRAVADO : KALINE PEREIRA BESSA

AGRAVADO : GEORGE TAWLINSON SOARES GADELHA

ADVOGADO : LAUMIR CORREIA FERNANDES - RN002189

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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