



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2760394 - RJ(2024/0369621-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**
AGRAVANTE : **MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA**
ADVOGADA : **FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144**
AGRAVADO : **KELLEN DIAS DOS REIS**
ADVOGADO : **ADRILENE ROCHA DE SOUZA - RJ161720**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM FINANCIAMENTO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO DO ART. 23 DA LEI N. 9.514/1997. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ENTRE CONSTRUTORA E CEF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência das Súmulas 7 e 211 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual visando à rescisão do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal e da promessa de compra e venda celebrada com construtoras do grupo MRV.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários, com suspensão da exigibilidade nos termos do art. 98, § 3º, do CPC, com fundamento no art. 85 do CPC.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: anulou-a quanto às construtoras, declinou a competência para a Justiça Estadual com desmembramento do processo e manteve a improcedência em relação à Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 23 da Lei n. 9.514/1997, por suposta necessidade de litisconsórcio passivo necessário entre a credora fiduciária e as construtoras em razão de coligação contratual; (ii) saber se houve violação aos arts. 113 e 114 do CPC quanto ao reconhecimento de litisconsórcio passivo necessário entre as construtoras e a CEF; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial sobre a existência de litisconsórcio passivo necessário nas demandas de rescisão de promessa de compra e venda com financiamento garantido por alienação fiduciária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegada violação ao art. 23 da Lei n. 9.514/1997 não pode ser conhecida por ausência de prequestionamento específico, incidindo a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, a Súmula n. 282 do STF.

7. Quanto aos arts. 113 e 114 do CPC, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ sobre a ilegitimidade passiva da CEF quando atua como mero agente financeiro; a revisão das premissas fáticas e contratuais encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 STJ quanto à interposição pela alínea "a" do art. 105, III, da CF, além de não terem sido observados os requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, a Súmula n. 282 do STF, quando ausente prequestionamento específico do art. 23 da Lei n. 9.514/1997.

2. Incidem as Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, sendo inviável, em recurso especial, interpretar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório para reconhecer litisconsórcio passivo necessário, quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ.

3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ obsta o conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da CF, sobretudo quando não atendidos os requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III; CPC, arts. 98 § 3, 85 § 11, 1.029 § 1, 113 e 114; Lei n. 9.514/1997, art. 23; RISTJ, art. 255 § 1.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2988004, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Terceira Turma, julgado em 3/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2000984/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, AgRg no AREsp n. 16.879/SP, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 27/4/2012; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2760394 - RJ(2024/0369621-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA**
AGRAVANTE : **MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA**
ADVOGADA : **FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144**
AGRAVADO : **KELLEN DIAS DOS REIS**
ADVOGADO : **ADRILENE ROCHA DE SOUZA - RJ161720**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM FINANCIAMENTO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO DO ART. 23 DA LEI N. 9.514/1997. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ENTRE CONSTRUTORA E CEF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência das Súmulas 7 e 211 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual visando à rescisão do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal e da promessa de compra e venda celebrada com construtoras do grupo MRV.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários, com suspensão da exigibilidade nos termos do art. 98, § 3º, do CPC, com fundamento no art. 85 do CPC.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: anulou-a quanto às construtoras, declinou a competência para a Justiça Estadual com desmembramento do processo e manteve a improcedência em relação à Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 23 da Lei n. 9.514/1997, por suposta necessidade de litisconsórcio passivo necessário entre a credora fiduciária e as construtoras em razão de coligação contratual; (ii) saber se houve violação aos arts. 113 e 114 do CPC quanto ao reconhecimento de litisconsórcio passivo necessário entre as construtoras e a CEF; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial sobre a existência de litisconsórcio passivo necessário nas demandas de rescisão de promessa de compra e venda com financiamento garantido por alienação fiduciária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegada violação ao art. 23 da Lei n. 9.514/1997 não pode ser conhecida por ausência de prequestionamento específico, incidindo a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, a Súmula n. 282 do STF.

7. Quanto aos arts. 113 e 114 do CPC, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ sobre a ilegitimidade passiva da CEF quando atua como mero agente financeiro; a revisão das premissas fáticas e contratuais encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 STJ quanto à interposição pela alínea "a" do art. 105, III, da CF, além de não terem sido observados os requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, a Súmula n. 282 do STF, quando ausente prequestionamento específico do art. 23 da Lei n. 9.514/1997.

2. Incidem as Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, sendo inviável, em recurso especial, interpretar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório para reconhecer litisconsórcio passivo necessário, quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ.

3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ obsta o conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da CF, sobretudo quando não atendidos os requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III; CPC, arts. 98 § 3, 85 § 11, 1.029 § 1, 113 e 114; Lei n. 9.514/1997, art. 23; RISTJ, art. 255 § 1.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2988004, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Terceira Turma, julgado em 3/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2000984/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, AgRg no AREsp n. 16.879/SP, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 27/4/2012; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial (fl. 607).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 628.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fls. 524-525):

PMCMV. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO E DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESCISÃO DO CONTRATO DE MÚTUO IMOBILIÁRIO. ARREPENDIMENTO TARDIO. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Lide na qual se pretende a rescisão contratual, que abrange a promessa de compra e venda e o contrato de financiamento firmado junto à CEF, ao argumento de não ter mais interesse no imóvel por se encontrar desempregada e ante os valores que lhe foram cobrados a maior do que havia entendido ao firmar a compra do imóvel.
2. A condenação da autora em honorários advocatícios de sucumbência decorre de determinação legal, por força do disposto no art. 85 do CPC. Da mesma forma, a suspensão da exigibilidade da obrigação tem fundamento no art. 98, §3º, do CPC. Correta a sentença neste particular.
3. Ainda que ambas as relações – compra e venda e mútuo imobiliário – possam ter origem em um mesmo documento, tal circunstância não tem o condão de estabelecer a responsabilidade solidária entre as partes (CEF e as rés vendedora e construtora), observando-se, ainda, que a CEF sequer teve participação nas tratativas de aquisição, ajuste de preço, pagamento de sinal e previsão de entrega do imóvel, conforme pactuado no contrato de promessa de compra e venda.
4. Os pedidos formulados na petição inicial são independentes e a CEF é legitimada passiva ad causam tão somente para os pedidos de rescisão do contrato de financiamento imobiliário (apenas se constatada qualquer ilicitude praticada por parte da CEF) e de indenização por danos morais. As demais providências postuladas decorrem de relações jurídicas distintas, devendo a vendedora e a construtora ser demandadas na Justiça Estadual no que concerne ao contrato de promessa de compra e venda.
5. A competência para julgar o pleito em face da vendedora e da construtora da obra em comento não se desloca para a Justiça Federal, já que a hipótese é de competência em razão da pessoa, de cunho constitucional e, como tal, inderrogável, não se incluindo essa empresa no rol previsto no artigo 109, inciso I, CRFB/1988.
6. É nula, portanto, a sentença quanto à vendedora e à construtora ante o reconhecimento, de ofício, da incompetência da Justiça Federal em relação a tais

rés. Levando-se em consideração que o processo já se encontra devidamente instruído e saneado, mostra-se mais razoável, em prol dos princípios da celeridade e da economia processual, declinar da competência em favor da Justiça Estadual, para processamento e julgamento dos pleitos autorais formulados em face das rés MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A e MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA, determinando-se o desmembramento do processo.

7. Quanto ao pedido de rescisão do contrato de financiamento imobiliário celebrado entre a autora e a CEF, a improcedência do pedido deve ser mantida. Com efeito, inexistente cláusula de desistência ou de distrato ou de rescisão no contrato de mútuo imobiliário. O que se verifica, na verdade, é o arrependimento tardio, ao argumento de estar a autora desempregada e de discordância quanto aos valores cobrados, que seriam maiores do que haviam lhe informado na contratação. Conforme bem destacado na sentença, “o que narra a petição inicial é um arrependimento posterior da autora, que se viu com o orçamento doméstico comprometido, tendo em vista que ficou desempregada em fevereiro de 2018”.

8. As normas devem ser respeitadas, em respeito à boa-fé de todos os contratantes (pacta sunt servanda). A hipótese é de negócio jurídico complexo, envolvendo vendedora/incorporadora e construtora, além da Caixa Econômica Federal como instituição financeira financiadora de parte dos recursos e credora fiduciária. A compra de um imóvel não deve ser efetuada sem a devida análise da capacidade de pagamento. Na análise da possibilidade de compra de um imóvel, devem ser verificadas todas as condições do bem, como valor, condições de pagamento, localização, entre outros elementos. E, no caso dos autos, o contrato informa o valor inicial da prestação (R\$ 523,30), descabendo alegar desconhecimento depois de assinado e rubricado em todas as suas páginas. Além disso, destaque-se que o contrato foi firmado por livre vontade da compradora.

9. Hipótese em que a autora não pagou qualquer prestação do financiamento, vencida a primeira da fase de amortização em agosto de 2020, conforme planilha de evolução do financiamento anexada aos autos.

10. Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrada em cartório, não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato, em observância ao Tema Repetitivo 1.095 do Superior Tribunal de Justiça (“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”).

11. In casu, houve a liberação dos recursos de financiamento pela CEF em favor da demandante, mostrando-se juridicamente impossível o desfazimento da disponibilização do valor financiado, muito menos sem que os juros incorridos durante todo o período sejam devidamente quitados.

12. Quanto ao pedido de distrato com base nos arts. 472 e 473 do Código Civil, o art. 472 estabelece que o distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato, ou seja, pela vontade de ambas as partes, não cabendo sua imposição a uma das

partes. Já a rescisão unilateral prevista no mencionado art. 473 é permitida nos casos em que a lei o permita, de forma expressa ou implícita, o que não é o caso dos autos.

13. A Portaria 488/2017 do Ministério das Cidades é aplicável aos contratos firmados entre o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e a pessoa física, na qualidade de beneficiária do PMCMV, situação diversa dos autos, uma vez que o contrato objeto da ação é de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade imobiliária pelo SFH com alienação fiduciária em garantia e recursos do FGTS.

14. Inexistentes razões jurídicas para o distrato do mútuo, reputa-se improcedente o pedido de rescisão do mútuo financeiro habitacional em face da CEF.

15. Por conseguinte, inexistindo ato ilícito imputável à CEF, não há que se falar em indenização por danos morais na hipótese.

16. Apelo da autora conhecido e parcialmente provido. Sentença anulada em parte, com declínio da competência em favor da Justiça Estadual do Rio de Janeiro, para processamento e julgamento dos pleitos autorais formulados em face das rés MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A e MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA), com desmembramento do processo. Mantida a sentença de improcedência em relação à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 23, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão recorrido teria negado aplicar a forma legal específica de resolução de contratos com garantia fiduciária e o procedimento dos arts. 26 e 27, bem como o regime jurídico próprio da propriedade fiduciária previsto nos arts. 22 e 23;

b) 113 e 114, do Código de Processo Civil, já que a controvérsia exigiria julgamento conjunto dos contratos coligados e formação de litisconsórcio passivo necessário com a instituição financeira credora fiduciária;

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que os pedidos relativos ao compromisso de compra e venda deveriam ser desmembrados e julgados na Justiça Estadual, divergiu do entendimento dos acórdãos paradigmas TJDFT (Apelação Cível n. 0013479-32.2016.8.07.0001) e STJ (Recurso Especial n.

1.766.281 – DF), além de negar a correta aplicação do Tema 1095 do STJ (fls. 551-558).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o litisconsórcio passivo necessário da instituição financeira credora fiduciária, se fixe a competência da Justiça Federal para apreciar conjuntamente os contratos coligados e se aplique o regramento específico da Lei n. 9.514/1997 e do Código de Processo Civil (fls. 563).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 601.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de financiamento firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e da promessa de compra e venda celebrada com MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários de sucumbência, com suspensão da exigibilidade nos termos do art. 98, §3º, do Código de Processo Civil, e com fundamento no art. 85 do Código de Processo Civil.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: anulou-a em relação às rés MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA, com declínio da competência para a Justiça Estadual e desmembramento do processo, e manteve a improcedência em relação à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Passo ao exame do recurso especial

I - Da alegada violação dos arts. 23, da Lei n. 9.514/1997

A parte recorrente sustenta violação ao art. 23 da Lei n. 9.514/1997, ao argumento de que o acórdão recorrido teria desconsiderado a disciplina própria da alienação fiduciária em garantia e, por conseguinte, deixado de reconhecer a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário entre a instituição financeira credora fiduciária e as construtoras, diante da alegada coligação contratual entre o compromisso de compra e venda e o contrato de mútuo habitacional. Afirma que a rescisão da compra e venda não poderia ser apreciada de forma apartada do financiamento, sob pena de esvaziamento da garantia fiduciária e afronta ao regime jurídico estabelecido na Lei n. 9.514/1997.

A irresignação, contudo, não comporta conhecimento.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou a controvérsia sob o enfoque da competência e da legitimidade passiva, bem como analisou a aplicação do Tema 1.095/STJ e da Lei n. 9.514/1997 no que diz respeito à inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos com alienação fiduciária regularmente registrados. Todavia, não houve debate específico e explícito acerca do conteúdo normativo do art. 23 da Lei n. 9.514/1997, tampouco se extrai do julgado pronunciamento direto sobre eventual imposição legal de litisconsórcio passivo necessário com base nesse dispositivo.

Não se verifica, ademais, a oposição de embargos de declaração com o propósito de provocar o Tribunal a quo a se manifestar expressamente sobre o art. 23 da Lei n. 9.514/1997, a fim de viabilizar o indispensável prequestionamento da matéria. Assim, a questão federal ora suscitada não foi objeto de debate e decisão na instância ordinária sob o prisma específico invocado no recurso especial.

Nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte, é inviável o conhecimento do recurso especial quando a matéria federal apontada como violada

não foi apreciada pelo Tribunal de origem, ainda que implicitamente, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 211 do STJ. No mesmo sentido, aplica-se por analogia a Súmula 282 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso extraordinário quando a questão constitucional — ou, por extensão, federal — não foi ventilada na decisão recorrida.

Dessa forma, ausente o indispensável prequestionamento do art. 23 da Lei n. 9.514/1997, e não tendo a recorrente manejado os embargos declaratórios cabíveis para suprir eventual omissão, inviável o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto, diante da incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

II - Da alegada violação dos arts. 113 e 114, do Código de Processo Civil

A parte recorrente sustenta a existência de litisconsórcio passivo necessário entre as construtoras e a Caixa Econômica Federal, sob o argumento de que os contratos de promessa de compra e venda e de mútuo com alienação fiduciária seriam coligados, de modo que a rescisão de um implicaria, necessariamente, repercussão jurídica sobre o outro. Alega que o Tribunal de origem, ao reconhecer a ilegitimidade passiva da CEF quanto aos pedidos dirigidos exclusivamente às construtoras e ao declinar da competência para a Justiça Estadual, teria deixado de observar a disciplina do litisconsórcio necessário.

O argumento não reúne condições de prosperar.

O STJ tem firme o entendimento de que eventual legitimidade passiva da CEF depende da natureza de sua atuação no contrato, sendo responsável quando atua como agente executor de políticas públicas habitacionais com ingerência na escolha da construtora ou no projeto, mas não quando atua como mero agente financeiro ou credora fiduciária. Confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCRIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/ STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

4. **A Caixa Econômica Federal (CEF) "somente tem legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro"** (AgInt no REsp n. 1.646.130/PE, Relatoria MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/8/2018, DJe 4/9/2018), o que foi observado pela Corte de origem.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

6. Agravo interno desprovido. (AREsp n. 2988004, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026, destaquei.)

Outrossim, no julgamento do AgInt no AREsp 2000984/RJ, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe 17/8/2022, firmou-se que, reconhecida pelo Tribunal de origem a atuação da CEF apenas como agente financeiro, a revisão dessa conclusão esbarra nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório.

Na hipótese, o Tribunal de origem, a partir das premissas fáticas fixadas, reconheceu a independência dos pedidos deduzidos na petição inicial e assentou que a CEF somente poderia integrar o polo passivo em relação aos pleitos vinculados ao contrato de financiamento, se demonstrada eventual ilicitude na sua atuação. Constatou, entretanto, que a instituição financeira atuou apenas como financiadora do empreendimento, sem que lhe fosse atribuída conduta ilícita ou descumprimento contratual, razão pela qual entendeu injustificada a sua permanência no polo passivo quanto aos pedidos direcionados às construtoras.

Desse modo, a pretensão recursal, ao insistir na configuração de litisconsórcio passivo necessário com base na alegada coligação contratual, implica, necessariamente, reavaliar o conteúdo e o alcance das cláusulas contratuais firmadas entre as partes, bem como as circunstâncias concretas da atuação da instituição financeira no empreendimento.

Tal providência encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, uma vez que a alteração da conclusão adotada pelo acórdão recorrido demandaria, respectivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial.

Assim, estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça acerca da legitimidade passiva da instituição financeira em contratos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida e à alienação fiduciária, e sendo inviável a revisão das premissas fáticas e contratuais firmadas na instância ordinária, incidem, na espécie, os óbices das Súmulas 83, 5 e 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto.

III - Do alegado dissídio jurisprudencial

A parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial quanto à alegada existência de litisconsórcio passivo necessário entre a construtora e a Caixa Econômica Federal em demandas que visam à rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária, sustentando que o acórdão recorrido teria adotado orientação divergente daquela firmada por outros tribunais.

Todavia, uma vez reconhecida a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ quanto à alegada violação dos artigos 113 e 114 do CPC, resta inviabilizada a análise da divergência jurisprudencial sobre a mesma matéria. Isso porque, se a pretensão recursal esbarra na necessidade de reinterpretação de

cláusulas contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, não há como proceder ao indispensável cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, já que a eventual divergência não decorreria de interpretação distinta da mesma norma federal em situação fática idêntica, mas de circunstâncias específicas de cada caso concreto.

Consoante orientação consolidada nesta Corte, a incidência da Súmula 7/STJ quanto à alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal impede, quanto ao mesmo tema, o conhecimento do recurso também pela alínea *c*, pois inviável aferir a necessária similitude fática entre os julgados confrontados. Nesse sentido: AgRg no AREsp n. 16.879/SP, relator Ministro Humberto Martins, DJe de 27/4/2012; AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1/9/2022.

De outro lado, em recurso especial fundado na alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, impõe-se a estrita observância dos requisitos previstos no art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e no art. 255, § 1º, do RISTJ, não sendo suficiente a mera transcrição de ementas. Exige-se a juntada do inteiro teor dos acórdãos paradigmas, ou a indicação do repositório oficial em que foram publicados, bem como a realização de cotejo analítico demonstrando, de forma específica, a similitude fática entre os casos e a divergência na interpretação da lei federal.

Na espécie, tais exigências não foram devidamente atendidas, pois a recorrente limitou-se a mencionar precedentes que reputa favoráveis à sua tese, sem promover o necessário confronto analítico entre os fundamentos do acórdão recorrido e os julgados indicados como paradigmas, tampouco demonstrar identidade fática entre as hipóteses comparadas.

Ademais, como já consignado, a incidência do óbice da Súmula 7 do STJ quanto à insurgência veiculada pela alínea a impede, quanto ao mesmo tema, o exame do recurso pela alínea c.

Portanto, resta prejudicada a apreciação do alegado dissídio jurisprudencial.

IV - Conclusão

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

Deixo de fixar honorários recursais, nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.760.394 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0369621-5

Número de Origem:
50004418320214025102

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

AGRAVANTE : MRV MRL RJ SG2 INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

AGRAVADO : KELLEN DIAS DOS REIS

ADVOGADO : ADRILENE ROCHA DE SOUZA - RJ161720

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026

