SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174437 - RJ(2024/0376080-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	MESQUITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE	:	CAC ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	:	CRISTIAN ALVES E COSTA ANDRADE GODINHO - RJ195657
		RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO	:	TEREZA CRISTINA MENDES GERVASIO
ADVOGADOS	:	FERNANDA VALE DA SILVA - RJ173167
		FELIPE SIQUEIRA SILVA - RJ173347
		RODRIGO CRISTIANO CABRAL - RJ211051

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO PMCMV E RESPONSABILIDADE DA CEF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E SOLUÇÃO INTEGRAL DO MÉRITO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do TRFda 2ª Região que, em apelação cível, deu provimento às apelações para afastar a responsabilidade da CEF e reconhecer a incompetência da Justiça Federal quanto às pretensões contra incorporadora e construtora.
2. A controvérsia trata de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedidos indenizatórios por danos materiais e morais, com pleitos de rescisão da compra e venda e do mútuo com alienação fiduciária, restituição de valores e condenação por danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação para declarar a rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, condenar à restituição dos valores pagos com acréscimo de Selic, fixar danos morais e honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou a sentença, declarou a incompetência absoluta da Justiça Federal quanto à responsabilização da incorporadora e da construtora por vícios construtivos, julgou improcedentes os pedidos em face da CEF relativos à rescisão do mútuo, devolução de parcelas e dano moral, e condenou a autora em honorários de 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa.

Documento eletrônico VDA56111499 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:36:47
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: c72c4d4c-b84a-40fc-bc83-867210f2cc95

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido quanto à interdependência entre compra e venda e financiamento com alienação fiduciária, litisconsórcio necessário com a CEF, impossibilidade de cisão da lide, observância da Lei n. 9.514/1997, função social do contrato e solução integral do mérito; (ii) saber se houve violação do art. 421, parágrafo único, do Código Civil pela não adoção da conservação dos negócios diante de vícios sanáveis; e (iii) saber se houve violação do art. 4º do CPC por impedir a solução integral do mérito e por não observar os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais, delimitando a atuação da CEF como agente financeiro estrito, reconhecendo a incompetência da Justiça Federal quanto às pretensões contra incorporadora e construtora e julgando improcedentes os pedidos contra a CEF.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o conhecimento da alegada violação ao art. 421, parágrafo único, do CC, porque a pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório quanto à sanabilidade dos vícios e à solução jurídica adequada.

8. Incide a Súmula n. 282 do STF quanto à alegada necessidade de observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, por ausência de prequestionamento; e incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao reexame de elementos fáticos ligados ao financiamento e à titularidade do domínio, não havendo ofensa ao art. 4º do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta as questões essenciais e delimita a competência da Justiça Federal. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o conhecimento de alegação fundada no art. 421, parágrafo único, do CC quando a pretensão demanda reexame de provas. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF quando ausente o prequestionamento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997. 4. Não há violação ao art. 4 º do CPC quando a solução integral do mérito é prestada nos limites da competência da Justiça Federal."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 4º e 1.022; CC, art. 421, parágrafo único; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27; CF, arts. 105, III, *a* e 109, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; 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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA56111499 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:36:47
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: c72c4d4c-b84a-40fc-bc83-867210f2cc95

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, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA56111499 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/04/2026 14:36:47
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: c72c4d4c-b84a-40fc-bc83-867210f2cc95

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174437 - RJ(2024/0376080-4)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	MESQUITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE	:	CAC ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	:	CRISTIAN ALVES E COSTA ANDRADE GODINHO - RJ195657
		RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO	:	TEREZA CRISTINA MENDES GERVASIO
ADVOGADOS	:	FERNANDA VALE DA SILVA - RJ173167
		FELIPE SIQUEIRA SILVA - RJ173347
		RODRIGO CRISTIANO CABRAL - RJ211051

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO PMCMV E RESPONSABILIDADE DA CEF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E SOLUÇÃO INTEGRAL DO MÉRITO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do TRFda 2ª Região que, em apelação cível, deu provimento às apelações para afastar a responsabilidade da CEF e reconhecer a incompetência da Justiça Federal quanto às pretensões contra incorporadora e construtora.
2. A controvérsia trata de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedidos indenizatórios por danos materiais e morais, com pleitos de rescisão da compra e venda e do mútuo com alienação fiduciária, restituição de valores e condenação por danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação para declarar a rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, condenar à restituição dos valores pagos com acréscimo de Selic, fixar danos morais e honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou a sentença, declarou a incompetência absoluta da Justiça Federal quanto à responsabilização da incorporadora e da construtora por vícios construtivos, julgou improcedentes os pedidos em face da CEF relativos à rescisão do mútuo, devolução de parcelas e dano moral, e condenou a autora em honorários de 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa.

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido quanto à interdependência entre compra e venda e financiamento com alienação fiduciária, litisconsórcio necessário com a CEF, impossibilidade de cisão da lide, observância da Lei n. 9.514/1997, função social do contrato e solução integral do mérito; (ii) saber se houve violação do art. 421, parágrafo único, do Código Civil pela não adoção da conservação dos negócios diante de vícios sanáveis; e (iii) saber se houve violação do art. 4º do CPC por impedir a solução integral do mérito e por não observar os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais, delimitando a atuação da CEF como agente financeiro estrito, reconhecendo a incompetência da Justiça Federal quanto às pretensões contra incorporadora e construtora e julgando improcedentes os pedidos contra a CEF.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o conhecimento da alegada violação ao art. 421, parágrafo único, do CC, porque a pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório quanto à sanabilidade dos vícios e à solução jurídica adequada.

8. Incide a Súmula n. 282 do STF quanto à alegada necessidade de observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, por ausência de prequestionamento; e incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao reexame de elementos fáticos ligados ao financiamento e à titularidade do domínio, não havendo ofensa ao art. 4º do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta as questões essenciais e delimita a competência da Justiça Federal. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o conhecimento de alegação fundada no art. 421, parágrafo único, do CC quando a pretensão demanda reexame de provas. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF quando ausente o prequestionamento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997. 4. Não há violação ao art. 4 º do CPC quando a solução integral do mérito é prestada nos limites da competência da Justiça Federal."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 4º e 1.022; CC, art. 421, parágrafo único; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27; CF, arts. 105, III, *a* e 109, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 282.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MESQUITA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (SPE) e por CAC ENGENHARIA S.A., com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível nos autos de

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

declaratória de rescisão contratual cumulada com pedidos indenizatórios por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.428):

> DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. APELAÇÕES DE SENTENÇA EM QUE FOI JULGADO PROCEDENTE PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL NÃO ADQUIRIDO COM O FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. IRRESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF COM RELAÇÃO AOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL EM RELAÇÃO À INCORPORADORA E À CONSTRUTORA. INOCORRÊNCIA DE DANO MORAL.
>
> I – A responsabilidade da Caixa Econômica Federal - CEF, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção, nos seguintes termos: (i) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; ou (ii) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.
>
> II – Uma vez verificado que a pretensão deduzida em juízo se refere a vício na construção de imóvel pertencente às faixas II ou III do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (rendas acima de dois salários mínimos), a atuação da Caixa Econômica Federal não se dará como representante do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR ou organizadora da venda, mas como mero agente financeiro.
>
> II – A Justiça Federal é absolutamente incompetente para processar e julgar causas em que visam a responsabilização da incorporadora e construtora por vícios na construção, nos termos do artigo 109, I, da Constituição da República.
>
> III – A alegação de que o apartamento da autora possui vícios na construção, não enseja a rescisão do contrato de mútuo, tendo em vista que a atuação da Caixa Econômica Federal se limitou à liberação do financiamento, não possuindo qualquer ingerência sobre a higidez do imóvel.
>
> IV – Não há como ser reconhecida a responsabilidade da Caixa Econômica Federal – CEF pela obrigação de reparação por dano moral à apelante, porquanto o dano apresentado em sua unidade habitacional é atribuível apenas à incorporadora e à construtora e a empresa pública, atuando como mera agente financeira.
>
> V – Apelações providas.

Os embargos de declaração opostos foram desprovidos (fl. 1.543).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão seria omisso quanto à sucessão e interdependência entre o contrato de compra e venda e o contrato de financiamento com alienação fiduciária, além de não enfrentar a tese de litisconsórcio necessário com a CEF;

b) 421, parágrafo único, do Código Civil, visto que o Tribunal teria violado a função social do contrato e o princípio da conservação dos negócios jurídicos ao não privilegiar a solução de manutenção com reparo dos vícios sanáveis;

c) 4º do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão teria impedido a resolução integral do mérito ao cindir o julgamento dos pedidos de rescisão e devolução de valores, visto que o domínio do imóvel está afetado por alienação fiduciária em favor da CEF.

Requer o provimento do recurso para que se casse o acórdão recorrido, se reconheça a violação aos dispositivos federais indicados, se determine o julgamento conjunto dos pedidos com a participação da CEF e se assegure a observância do procedimento da Lei n. 9.514/1997; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o prequestionamento ficto das matérias federais e se proclame a necessidade de enfrentamento explícito das teses de omissão, obscuridade e contradição.

Contrarrazões de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) (fls. 1.575-1.584) em que sustenta ilegitimidade passiva quando atua como agente financeiro em sentido estrito, aponta ausência de contrariedade a lei federal e de prequestionamento, invoca os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF, Súmulas n. 5 e 7 do STJ e Súmula n. 284 do STF, e requer a inadmissão ou o desprovimento do recurso especial;

Contrarrazões de TEREZA CRISTINA MENDES GERVASIO (fls. 1602-1606) em que a recorrida alega incidência da Súmula n. 7 do STJ por

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

demandar reexame de provas, afirma inexistir violação de lei federal, defende a incompetência da Justiça Federal quanto às demandas contra incorporadora e construtora, e requer a inadmissibilidade ou o desprovimento do recurso especial.

O recurso especial foi admitido, com fundamento no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, para apreciação das alegadas violações dos arts. 489 e 1.022 do CPC, reconhecendo o esgotamento das instâncias ordinárias e a presença de questão de direito (fls. 1.612-1.613).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de declaratória de rescisão contratual cumulada com pedidos indenizatórios por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda, a rescisão do contrato de financiamento com alienação fiduciária, a restituição dos valores pagos e a condenação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão para declarar a rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, condenar as rés à restituição dos valores pagos com acréscimo de Selic, condenar ao pagamento de danos morais em R$ 10.000,00, e fixar honorários de sucumbência em 10% sobre as condenações (fls. 1.430-1.431).

A Corte regional reformou a sentença, deu provimento às apelações para declarar a incompetência absoluta da Justiça Federal quanto aos pedidos de responsabilização da incorporadora e da construtora por vícios de construção, julgar improcedentes os pedidos contra a CEF relativos à rescisão do mútuo, à devolução de parcelas e ao dano moral, e condenar a autora ao pagamento de honorários de 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa (fls. 1.428-1.429).

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

I - Art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

Os recorrentes sustentam violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido teria sido omisso quanto a questões essenciais ao deslinde da controvérsia, notadamente (1) a sucessão e interdependência entre o contrato de compra e venda e o contrato de financiamento com alienação fiduciária; (2) a necessidade de formação de litisconsórcio passivo com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para qualquer providência que envolva restituição de valores e retorno do domínio do imóvel; (3) a impossibilidade de cisão da lide; (4) a observância do procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997; (5) a função social do contrato e a conservação dos negócios jurídicos diante da alegada sanabilidade dos vícios; e (6) o direito à solução integral do mérito.

Não se verifica, contudo, a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Isso porque o Tribunal de origem enfrentou, de forma suficiente, as questões devolvidas, ainda que em sentido contrário à pretensão dos recorrentes. Com efeito, ao examinar a controvérsia, o acórdão recorrido delimitou a atuação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL como agente financeiro em sentido estrito, consignando expressamente que "a atuação da Caixa Econômica Federal não se dará como representante do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR ou organizadora da venda, mas como mero agente financeiro" (fls. 1.428-1.429). A partir dessa premissa, concluiu pela incompetência absoluta da Justiça Federal para processar e julgar as pretensões voltadas à responsabilização da incorporadora e da construtora por vícios construtivos, afirmando que "a Justiça Federal é absolutamente incompetente para processar e julgar causas em que visam a responsabilização da incorporadora e construtora por vícios na construção" (fls. 1.428-1.429).

Essa definição resolve, de forma implícita e suficiente, as alegações relativas à necessidade de litisconsórcio passivo com a CAIXA ECONÔMICA

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

FEDERAL, à suposta interdependência contratual e à impossibilidade de cisão da lide, porquanto, uma vez reconhecida a incompetência da Justiça Federal para parte dos pedidos, torna-se inviável o julgamento conjunto pretendido, cabendo ao juízo competente eventual reavaliação da formação da relação processual.

No que se refere à alegação de omissão quanto ao procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997, o acórdão também solucionou a controvérsia ao afastar a possibilidade de rescisão do contrato de mútuo e a aplicação da Súmula n. 543 do STJ, consignando que "não tem lugar a aplicação do entendimento estampado no Verbete nº 543 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça […] pois já foi plenamente cumprido" (fl. 1.451), bem como que "incabível a rescisão do contrato de mútuo […] cuja atuação se limitou a liberar o financiamento" (fl. 1.452). Ainda que não haja menção expressa aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, houve enfrentamento da matéria jurídica subjacente, o que afasta a alegada omissão.

Quanto à função social do contrato e à conservação dos negócios jurídicos, o Tribunal de origem consignou que os vícios construtivos são sanáveis e que eventual contradição da sentença quanto à rescisão contratual não configura nulidade, mas, quando muito, *error in judicando*, afirmando que "não se vislumbra nulidade da sentença diante da constatação de que os vícios encontrados são sanáveis mediante reparo" (fl. 1.439). Tal passagem evidencia que a questão foi apreciada, ainda que não sob a ótica pretendida pelos recorrentes.

No tocante à alegada violação do art. 4º do CPC, igualmente não há omissão, pois o acórdão delimitou o alcance da prestação jurisdicional à esfera de competência da Justiça Federal, resolvendo integralmente a lide nesse âmbito, ao julgar improcedentes os pedidos em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e declinar da competência quanto aos demais.

Ademais, nos embargos de declaração, o Tribunal de origem enfrentou de forma expressa a alegação de omissão, consignando que "não podem ser

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

providos os embargos de declaração que se fundam no mero inconformismo da parte" (fl. 1.543), bem como que "foge inteiramente da alçada da Justiça Federal a eventual participação ou não da Caixa Econômica Federal em possível futura ação ajuizada perante a Justiça Ordinária Local, descabendo a este Juízo qualquer pronunciamento a respeito" (fls. 1.541-1.542). Também registrou a inviabilidade de se pronunciar sobre a sanabilidade dos vícios diante da incompetência reconhecida (fls. 1.541-1.542).

Desse modo, verifica-se que as questões apontadas como omitidas foram devidamente apreciadas, de forma explícita ou implícita, com fundamentação suficiente para a compreensão da controvérsia e para a formação do convencimento judicial.

Nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte, o julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos deduzidos pelas partes, desde que enfrente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, o que ocorreu no caso dos autos.

Assim, não há omissão relevante a ser sanada, mas mero inconformismo dos recorrentes com a solução adotada pelo Tribunal de origem, razão pela qual não se configura violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

II - Art. 421, parágrafo único, do Código Civil

A parte recorrente alegou ofensa ao art. 421, parágrafo único, do Código Civil porque entende que, verificada a sanabilidade das inconformidades técnicas apuradas em perícia judicial, o Tribunal de origem deveria ter privilegiado a função social do contrato e o princípio da conservação dos negócios jurídicos, em vez de promover a cisão do julgamento e declinar a competência.

Na peça recursal, afirma-se que os vícios "são facilmente sanáveis" e que a manutenção das avenças, com reparo das anomalias, seria a solução que melhor realiza a função social e preserva a estabilidade das relações (fls. 1.560 e

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

1.567). Sustenta que a orientação do acórdão recorrido não teria observado a diretriz de intervenção mínima e conservação dos contratos diante de vícios reputados sanáveis.

Não obstante, não se conhece do recurso especial quanto à alegada violação do art. 421, parágrafo único, do Código Civil.

Os recorrentes defendem que, diante da sanabilidade dos vícios construtivos, deveria ter sido privilegiada a função social do contrato e o princípio da conservação dos negócios jurídicos (fl. 1.567).

O acórdão recorrido, contudo, reconheceu expressamente que "os vícios encontrados são sanáveis mediante reparo" (fl. 1.439), tendo enfrentado a matéria fática subjacente, ainda que sem menção literal ao dispositivo invocado.

A pretensão recursal, nesse contexto, busca rediscutir a valoração das provas e a conclusão adotada quanto à solução jurídica adequada, o que demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 4º do Código de Processo Civil

A parte recorrente afirmou violação do art. 4º do Código de Processo Civil porque o acórdão, ao julgar improcedentes os pedidos em face da CEF e declinar a competência para exame dos pedidos contra a incorporadora e a construtora, teria impedido a resolução integral do mérito e produzido indevida cisão da lide.

A peça recursal argumenta que, sendo o domínio do imóvel afetado por alienação fiduciária e tendo parte das prestações sido paga à CEF, a análise dos pedidos de rescisão contratual e devolução de valores exige o julgamento conjunto, sob pena de a decisão na Justiça estadual não alcançar a restituição do bem (em poder da CEF) nem permitir a devolução dos encargos do financiamento, que não foram recebidos pelas recorrentes (fls. 1.560 e 1.565-1.566).

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

O comando normativo citado é: "Art. 4º – As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa". À vista desse preceito, a parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido desatendeu ao dever de entregar tutela jurisdicional completa, porquanto fragmentou a apreciação dos pedidos interdependentes.

Entretanto, não se conhece do recurso especial quanto à alegada violação do art. 4º do Código de Processo Civil.

A parte recorrente sustenta que houve indevida cisão da lide e impedimento da solução integral do mérito, em razão da ausência de julgamento conjunto com a participação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (fls. 1.565-1.566).

O Tribunal de origem, contudo, enfrentou a matéria ao delimitar a competência da Justiça Federal, afirmando que "a Justiça Federal é absolutamente incompetente para processar e julgar causas em que visam a responsabilização da incorporadora e construtora" (fl. 1.428), bem como ao consignar que a responsabilidade da empresa pública é restrita ao contrato de mútuo (fl. 1.439) e que é "incabível a rescisão do contrato de mútuo […] cuja atuação se limitou a liberar o financiamento" (fl. 1.452), resolvendo integralmente a lide no âmbito de sua competência.

No tocante à alegação de necessidade de observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 (fl. 1.566), não há prequestionamento, pois o acórdão recorrido não tratou especificamente desses dispositivos, nem houve provocação adequada nos embargos de declaração, incidindo, nesse ponto, a Súmula n. 282 do STF.

Outrossim, a pretensão recursal demanda o reexame de elementos fáticos relacionados à estrutura do financiamento e à titularidade do domínio do imóvel, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Conclusão

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento**.

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55814004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/04/2026 20:41:46
Código de Controle do Documento: b8c42b94-9508-461d-b900-3b90b085be12

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.174.437 / RJ

Número Registro: 2024/0376080-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50078009420204025110

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

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

RECORRENTE	:	MESQUITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
RECORRENTE	:	CAC ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	:	RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
		CRISTIAN ALVES E COSTA ANDRADE GODINHO - RJ195657
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
RECORRIDO	:	TEREZA CRISTINA MENDES GERVASIO
ADVOGADOS	:	FERNANDA VALE DA SILVA - RJ173167
		FELIPE SIQUEIRA SILVA - RJ173347
		RODRIGO CRISTIANO CABRAL - RJ211051

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA56084579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:33:21
Código de Controle do Documento: e37c5ca3-fb64-4790-a57e-4606d8bff11e

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, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56084579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:33:21
Código de Controle do Documento: e37c5ca3-fb64-4790-a57e-4606d8bff11e