SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2185492 - AL (2024/0450640-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO HUMBERTO MARTINS** |
| RECORRENTE | : | DJALMA LEONARDO DE SIQUEIRA JUNIOR |
| ADVOGADO | : | ARTHUR DE ARAUJO CARDOSO NETTO - AL003901 |
| RECORRIDO | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADOS | : | GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619<br>MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO - PE011022 |
| RECORRIDO | : | CERUTTI ENGENHARIA - EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA |
| RECORRIDO | : | EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO INFINITY COAST SPE LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL |
| ADVOGADOS | : | BRUNO TENÓRIO CALAÇA - AL012606<br>GABRIEL COSTA NEVES STERN DA ROSA - AL016851 |

**EMENTA**

## DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL FINANCIADO. CEF. MERO AGENTE FINANCIADOR. FUNÇÕES EXTRAPOLADAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 5ª Região que afastou a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal (CEF) pelos danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel financiado.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a atuação da CEF extrapolou as funções de mero agente financiador, a ponto de configurar sua responsabilidade solidária por danos decorrentes de atraso na obra, bem como saber se a alegação de contrariedade ao Tema 996/STJ pode ser analisada em recurso especial, considerando que tese de recurso repetitivo não equivale a dispositivo de lei federal.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA51606814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/10/2025 13:31:25
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 26c9870f-5ff7-4003-bbe3-59845d530341

3. A jurisprudência do STJ reconhece a legitimidade da CEF para responder por danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel quando sua atuação extrapola as funções de mero agente financiador, assumindo responsabilidades próprias definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.
4. No caso concreto, ficou demonstrado que a CEF assumiu responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, extrapolando sua função de agente financeiro, o que justifica sua responsabilização solidária pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.
5. A alegação de contrariedade ao Tema 996/STJ não pode ser analisada em recurso especial, pois tese de recurso repetitivo não equivale a dispositivo de lei federal, conforme disposto na Súmula n. 518/STJ.

## IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente conhecido e provido para reconhecer a responsabilidade solidária da CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

---

**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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

**Documento eletrônico VDA51606814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/10/2025 13:31:25**
**Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 26c9870f-5ff7-4003-bbe3-59845d530341**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2185492 - AL (2024/0450640-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO HUMBERTO MARTINS** |
| RECORRENTE | : | DJALMA LEONARDO DE SIQUEIRA JUNIOR |
| ADVOGADO | : | ARTHUR DE ARAUJO CARDOSO NETTO - AL003901 |
| RECORRIDO | : | CAIXA ECONOMICA FEDERAL |
| ADVOGADOS | : | GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619<br>MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO - PE011022 |
| RECORRIDO | : | CERUTTI ENGENHARIA - EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA |
| RECORRIDO | : | EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO INFINITY COAST SPE LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL |
| ADVOGADOS | : | BRUNO TENÓRIO CALAÇA - AL012606<br>GABRIEL COSTA NEVES STERN DA ROSA - AL016851 |

**EMENTA**

## DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL FINANCIADO. CEF. MERO AGENTE FINANCIADOR. FUNÇÕES EXTRAPOLADAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 5ª Região que afastou a responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal (CEF) pelos danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel financiado.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a atuação da CEF extrapolou as funções de mero agente financiador, a ponto de configurar sua responsabilidade solidária por danos decorrentes de atraso na obra, bem como saber se a alegação de contrariedade ao Tema 996/STJ pode ser analisada em recurso especial, considerando que tese de recurso repetitivo não equivale a dispositivo de lei federal.

Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03
Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b

## III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência do STJ reconhece a legitimidade da CEF para responder por danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel quando sua atuação extrapola as funções de mero agente financiador, assumindo responsabilidades próprias definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.

4. No caso concreto, ficou demonstrado que a CEF assumiu responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, extrapolando sua função de agente financeiro, o que justifica sua responsabilização solidária pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

5. A alegação de contrariedade ao Tema 996/STJ não pode ser analisada em recurso especial, pois tese de recurso repetitivo não equivale a dispositivo de lei federal, conforme disposto na Súmula n. 518/STJ.

## IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente conhecido e provido para reconhecer a responsabilidade solidária da CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

---

## RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de recurso especial interposto por DJALMA LEONARDO SIQUEIRA JÚNIOR, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO nos autos da ação ordinária movida em face da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CERUTTI ENGENHARIA LTDA e EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO INFINITY COAST SPE LTDA.

O acórdão deu provimento parcial às apelações interpostas pelas partes, reformando parcialmente a sentença de mérito, nos seguintes termos (fls. 675-678):

> 1. Apelação da CEF: provida para afastar as penalidades de juros e multa em relação à instituição financeira.
> 2. Apelação da Construtora e Incorporadora: parcialmente provida para limitar os aluguéis, juros e multa até abril de 2019, data da imissão da CEF na posse do empreendimento.

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

3. Apelação do autor (Djalma Leonardo Siqueira Júnior): provida para fixar os danos morais em R$ 10.000,00, a serem pagos exclusivamente pela construtora.

Opostos embargos de declaração pelo recorrente (fls. 740-758), foram rejeitados pelos tribunal de origem (fls. 797-798).

No presente recurso especial (fls. 834-864), o recorrente alega violação dos arts. 264 e 265, parágrafo único, do Código Civil, bem como dos arts. 12, 14 e 25 do Código de Defesa do Consumidor, e dos arts. 507 e 508, do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta, em síntese, que a CEF extrapolou sua função de agente financiador, assumindo responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, o que ensejaria sua responsabilidade solidária pelos danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel. Além disso, aponta contrariedade ao Tema 996/STJ, que estabelece que o termo final para a indenização por lucros cessantes deve ser a data da efetiva disponibilização da posse do imóvel ao adquirente.

Postulou o provimento do recurso especial.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Em decisão de admissibilidade proferida pela Vice-Presidência do TRF5 , o recurso especial foi admitido (fls. 974-975).

É, no essencial, o relatório.

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

### 1. Da violação dos arts. 264 e 265, parágrafo único, do CC, e arts. 12, 14 e 25 do CDC

Conforme relatado, o recorrente alega, em síntese, que a CEF extrapolou sua função de agente financiador, assumindo responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, o que ensejaria sua responsabilidade solidária pelos danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

Assiste razão ao recorrente.

O Tribunal de origem, ao não reconhecer a responsabilidade da CEF com relação ao atraso na obra, afastou-se da jurisprudência pacífica desta Corte no sentido de legitimidade da CEF para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, como na hipótese dos autos.

Nesse sentido:

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. 2. No caso em exame, uma vez afastada a condição da recorrente de apenas ter atuado como agente financeiro, torna-se possível a responsabilização solidária pela inversão da cláusula penal. 3. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.057.319/RN, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

Com efeito, no presente caso, o Tribunal de origem destacou que a atuação da CEF extrapolou as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades de fiscalização e substituição da construtora, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão (fls. 672-673):

> A sentença merece reforma quanto à condenação imposta à CEF, porque ausente sua responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra e entrega da unidade imobiliária. Em verdade, ela não figurou no contrato como construtora, incorporadora ou vendedora, mas sim como agente financeiro (credora fiduciária), não se lhe aplicando o sobredito Tema 971 da Repercussão Geral do STJ, porque sua responsabilidade contratual é limitada à liberação dos recursos financeiros e à cobrança dos encargos estipulados no contrato de mútuo, não respondendo pelo atraso da obra. A propósito, há inúmeros precedentes, no âmbito desta Corte, no sentido de que, embora o contrato firmado entre a CEF e a Construtora determine o acompanhamento das obras pela instituição financeira, tal fiscalização é restrita ao cronograma físico-financeiro das obras, não lhe acarretando a responsabilidade a respeito do cumprimento do prazo para entrega da unidade. Assim, não se pode atribuir à CEF a responsabilidade pelo atraso na obra, de modo a torná-la devedora solidária de prestações que vão além dos encargos por ela efetivamente recebidos (juros de obra), especialmente porque, como bem demonstrado no caso concreto, a CEF adotou providencias, inclusive judiciais, para afastar a construtora inadimplente. Logo, impõe-se afastar a condenação imposta à CEF na sentença.

Tanto que, em relação ao mesmo condomínio objeto de discussão dos presentes autos (Infinity Coast - Torre I), o STJ, em decisão monocrática do Relator Ministro Marco Aurélio Belizze no REsp n. 2.093.632/AL, também reconheceu a legitimidade passiva *ad causam* da CEF. Confira-se a fundamentação:

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

A controvérsia refere-se à responsabilidade, ou não, da Caixa Econômica Federal pelos danos causados em razão do atraso na entrega do imóvel.
O Tribunal de origem, ao dirimir a questão posta nos autos, assim consignou (e-STJ, fls. 395-396; sem grifo no original):
A questão de inconformismo recursal a ser analisada na oportunidade se refere às alegações de suposta ilegitimidade da Caixa Econômica Federal (CEF), bem como de ausência de responsabilização pelo atraso na entrega do imóvel.
De acordo com a própria narrativa recursal, vejo que a instituição bancária, ora recorrente, reconhece a existência de contrato de financiamento da obra firmado junto à construtora em relação ao empreendimento residencial objeto da demanda (Infinity Coast - Torre I), o que, por si só, demonstra a legitimidade da CEF para figurar na lide, ante a sua participação durante a etapa de edificação.
No entanto, a situação dos autos demonstra que a CEF adotou os meios necessários para o cumprimento de suas obrigações, o que afasta a sua responsabilização para arcar pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel em tela. Vejamos: [...]
Nesse contexto, em relação à situação específica da CEF, verifica-se da Cláusula décima segunda do contrato de empréstimo e mútuo firmado entre a CEF, a construtora e a incorporadora, que possui poderes de fiscalização, sendo responsável pela substituição da construtora por ocasião do atraso na entrega da obra.
Conquanto a CEF não atue somente como agente financeiro em sentido estrito, já que possui poder de gestão sobre o contrato, não poderá ser responsabilizada pelo atraso em tela, vez que não ficou inerte, agindo dentro dos poderes que o contrato lhe conferia para retomar o canteiro de obras a fim de substituir a Construtora.
No intuito de atender o contrato, ajuizou ação de imissão na posse do empreendimento (processo nº 0800599-19.2019.4.05.8000) em face da construtora e da incorporadora aproximadamente seis meses após constatar que a obra já se encontrava paralisada por mais de sessenta dias. [...]
Em 14/10/2019 (menos de um ano após o ajuizamento da ação em25.01.2019), a CEF obteve a posse do imóvel e a destituição da construtora e da incorporadora por sentença, já transitada em julgado. Sendo assim, uma vez que a responsabilidade da CEF no caso deriva apenas do dever de fiscalização, que foi comprovadamente exercido, ficando, no caso concreto, somente possível ser mantida a responsabilização da construtora e a incorporadora pelo pagamento da indenização estabelecida na sentença atacada (lucros cessantes). [.
..]
Assim, deve ser acolhida a pretensão recursal no sentido de apenas excluir a responsabilização da CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel indicado na demanda, restando mantidas as condenações.
Com essas considerações, dou provimento à apelação para

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

reformar a sentença atacada, reconhecendo a ausência de responsabilidade da CEF pelos danos discutidos na demanda.

Com efeito, segundo a orientação jurisprudencial deste Tribunal de Uniformização, haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos decorrentes do atraso na entrega de imóvel quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financiador, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários.

A propósito (sem grifo no original):

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

BASE DE CÁLCULO DA MULTA E DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa e na interpretação das cláusulas do acordo celebrado entre os mutuários e a CEF com o PROCON, concluíram que a empresa pública não atuou apenas como agente financiador, ao não cumprir o prazo ajustado para a substituição da construtora, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos danos decorrentes do atraso da obra. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Quanto a alegada impossibilidade do uso do valor do imóvel como base de cálculo para incidência da multa e dos juros moratórios, assinalou o acórdão recorrido tratar-se de questão que só foi suscitada em embargos de declaração, o que configura inadmissível inovação recursal.

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

> Ocorre que esse fundamento, suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o comando da Súmula nº 283 do STF, por analogia.
> 5. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 2.048.837/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)
> Na espécie, verifica-se que o acórdão recorrido entendeu pela ausência de responsabilidade da CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, em que pese possuir poder de gestão sobre o contrato e não atuar como agente financeiro em sentido estrito.
> Dessa forma, percebe-se que a irresignação da recorrente merece prosperar, haja vista que a conclusão do aresto está em dissonância ao posicionamento supracitado desta Corte Superior, devendo a recorrida ser responsabilizada pelos danos decorrentes do atraso da obra, mormente pelo fato de sua atuação extrapolar as funções de mero agente financiador.
> Assim, melhor sorte socorre à recorrente, merecendo reparo o acórdão proferido pelo Tribunal de origem, para restabelecer a sentença no que se refere à responsabilidade da CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.
> Ante o exposto, conheço e dou provimento ao recurso especial, para restabelecer a sentença, nos termos da fundamentação.

A propósito, vale mencionar que o próprio TRF 5, inicialmente, quando do julgamento da apelação cível em face da primeira sentença prolatada neste processo, anulou-a, em razão do magistrado de primeiro grau ter reconhecido indevidamente a ilegitimidade *ad causam* da CEF. Veja-se (fls. 396):

> [...]. 3. Na sentença, o magistrado entendeu pela incompetência da Justiça Federal para julgar os pedidos em relação à Construtora e à Incorporadora, na forma do art. 109 da CF/88, deixando de remeter os autos à Justiça estadual ante a incompatibilidade de sistemas, julgando o feito extinto sem resolução de mérito quanto às mencionadas rés. Em relação à CEF, no tocante aos pedidos de suspensão de multa e juros, além de danos materiais e morais, julgou pela improcedência do pleito autoral. Honorários arbitrados em 10% sobre o valor da causa, com a exigibilidade suspensa, ante a gratuidade judiciária. 4. Perlustrando os autos, verifica-se que no contrato firmado com a CAIXA, esta se responsabilizou pelo financiamento e fiscalização da obra, liberando os pagamentos à construtora na medida em que esta ia concluindo o cronograma aprovado. Desse modo, considerando que a CEF assumiu deveres que vão além da simples concessão do financiamento, cabendo-lhe, a fiscalização do empreendimento, com a possibilidade de substituição da construtora, em caso de atraso na obra, resta patente sua legitimidade passiva ad causam. Precedentes

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

> desta Primeira Turma: (PROCESSO: 08025637720154058100, DESEMBARGADOR FEDERAL ÉLIO WANDERLEY DE SIQUEIRA FILHO, 1º Turma, JULGAMENTO: 19/10/2018, PUBLICAÇÃO: ), (PROCESSO: 08101795120164058300, AC/PE, DESEMBARGADOR FEDERAL ÉLIO WANDERLEY DE SIQUEIRA FILHO, 1º Turma, JULGAMENTO: 09/03/2018, PUBLICAÇÃO: ) 5. Nessa esteira, firmada a legitimidade passiva da CEF, as demais rés respondem ad causam solidariamente pelo atraso na entrega da obra, conforme o art. 7º do CDC. A primeira, devido à demora em relação às providências pelas quais era responsável contratualmente, em especial no tocante à fiscalização da construção. A Construtora e a Incorporadora, pelo atraso na conclusão da obra.[...].

Dessarte, o acórdão recorrido, que afastou a legitimidade *ad causam* da CEF, violou os dispositivos legais apontados pelo recorrente.

Prejudicada a análise de transgressão aos arts. 507 e 508 do CPP, bem com o exame do dissídio jurisprudencial suscitado pelo recorrente, por abrangeram a mesma matéria ora abordada.

## 2. Da violação do Tema n. 966/STJ

O recorrente aponta contrariedade ao Tema n. 996/STJ de recurso repetitivo, que estabelece que o termo final para a indenização por lucros cessantes deve ser a data da efetiva disponibilização da posse do imóvel ao adquirente.

No entanto, tese de recurso repetitivo não equivale a *dispositivo de lei federal,* estando desatendido o requisito do art. 105, inciso III, alínea "a", da CF. Incide, pois, assim, a Súmula n. 518/STJ: "Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula."

Nesse diapasão:

> [...]. Em relação à alegada violação ao Tema 531/STJ, o recurso especial não constitui via adequada para a análise de eventual ofensa à jurisprudência, porque o termo não está compreendido na expressão "lei federal" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal. Incide, por analogia, a Súmula 518/STJ. [...]
>
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.119.025/RJ, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 26/3/2025)

## Conclusão

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para reconhecer a responsabilidade solidária da recorrida CEF pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, condenando-a, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais em solidariedade com os demais réus da ação.

É como penso. É como voto.

**Documento eletrônico VDA51229982 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:03**
**Código de Controle do Documento: 252906ac-9eed-4fb7-b4e5-cfdc1101ad1b**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
### TERCEIRA TURMA

**REsp 2.185.492 / AL**

Número Registro: 2024/0450640-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08067327720194058000

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | DJALMA LEONARDO DE SIQUEIRA JUNIOR |
| ADVOGADO | : | ARTHUR DE ARAUJO CARDOSO NETTO - AL003901 |
| RECORRIDO | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADOS | : | MARIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA CARVALHO - PE011022 |
| | | GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619 |
| RECORRIDO | : | CERUTTI ENGENHARIA - EM RECUPERACAO JUDICIAL LTDA |
| RECORRIDO | : | EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO INFINITY COAST SPE LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL |
| ADVOGADOS | : | BRUNO TENÓRIO CALAÇA - AL012606 |
| | | GABRIEL COSTA NEVES STERN DA ROSA - AL016851 |

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

**Documento eletrônico VDA51583511 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 00:46:43**
**Código de Controle do Documento: ab82fd95-28e7-4836-aa8b-7b832a996a5f**

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025

**Documento eletrônico VDA51583511 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 00:46:43**
**Código de Controle do Documento: ab82fd95-28e7-4836-aa8b-7b832a996a5f**