



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189407 - RJ(2024/0481346-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS E LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO E COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível, cujo julgado confirmou a sentença e negou provimento ao recurso de apelação.
2. A controvérsia envolve ação ordinária de rescisão contratual por vícios construtivos, com pedidos de indenização por danos materiais e morais, suspensão do contrato e exibição de documentos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos contra a CEF e extinguiu o feito sem resolução de mérito quanto à construtora por incompetência absoluta, com condenação em custas e honorários de 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento às apelações, majorou honorários para 11%, afirmou a ilegitimidade da CEF e afastou a responsabilidade do agente financeiro; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão, obscuridade ou contradição (art. 1.022 do CPC); (ii) saber se a propriedade fiduciária registrada em favor da CEF impede a rescisão do contrato sem a participação da instituição financeira (art. 1.227 do CC e arts. 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997); (iii) saber se há litisconsórcio passivo necessário entre CEF e construtora (arts. 113 e 114 do CPC); (iv) saber se o interesse da empresa pública federal desloca a competência para a Justiça Federal (art. 109, I, da CF); e (v) saber se há demonstração de divergência jurisprudencial pela alínea c, com cotejo analítico e similitude fática.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou os pontos essenciais, afastando a responsabilidade da CEF como mero agente financeiro, a competência da Justiça estadual e a inexistência de litisconsórcio necessário.

7. Incide a Súmula n. 282 do STF: ausência de prequestionamento impede o conhecimento das teses fundadas no art. 1.227 do CC e nos arts. 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a CEF, como mera agente financeira, é parte ilegítima para responder por vícios construtivos, inexistindo litisconsórcio passivo necessário.

9. É inviável, em recurso especial, o exame de ofensa direta ao art. 109, I, da CF, por se tratar de matéria constitucional.

10. Não se comprova o dissídio jurisprudencial por falta de cotejo analítico e similitude fática (art. 1.029, § 1º, do CPC, e art. 255, § 1º, do RISTJ), ficando prejudicada a análise quando a tese esbarra em óbice sumular na alínea a.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais e afasta a responsabilidade do agente financeiro e a competência da Justiça Federal. 2. Incide a Súmula n. 282 do STF: ausência de prequestionamento impede o conhecimento das teses fundadas no art. 1.227 do CC e nos arts. 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a CEF, como mera agente financeira, é parte ilegítima para responder por vícios construtivos, inexistindo litisconsórcio passivo necessário. 4. É inviável, em recurso especial, o exame de ofensa ao art. 109, I, da CF. 5. Não se configura divergência jurisprudencial sem cotejo analítico e similitude fática, e o dissídio fica prejudicado quando a tese esbarra em óbice sumular.”

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 105, III e 109, I; CPC, arts. 85, § 11, 113, 114, 1.022 e 1.029, § 1º; CC, arts. 443 e 1.227; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, 23, parágrafo único e 26; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.897.583/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1646130/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022; STJ/Súmula n. 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 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.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2189407 - RJ(2024/0481346-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS E LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO E COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível, cujo julgado confirmou a sentença e negou provimento ao recurso de apelação.
2. A controvérsia envolve ação ordinária de rescisão contratual por vícios construtivos, com pedidos de indenização por danos materiais e morais, suspensão do contrato e exibição de documentos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos contra a CEF e extinguiu o feito sem resolução de mérito quanto à construtora por incompetência absoluta, com condenação em custas e honorários de 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento às apelações, majorou honorários para 11%, afirmou a ilegitimidade da CEF e afastou a responsabilidade do agente financeiro; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão, obscuridade ou contradição (art. 1.022 do CPC); (ii) saber se a propriedade fiduciária registrada em favor da CEF impede a rescisão do contrato sem a participação da instituição financeira (art. 1.227 do CC e arts. 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997); (iii) saber se há litisconsórcio passivo necessário entre CEF e construtora (arts. 113 e 114 do CPC); (iv) saber se o interesse da empresa pública federal desloca a competência para a Justiça Federal (art. 109, I, da CF); e (v) saber se há demonstração de divergência jurisprudencial pela alínea c, com cotejo analítico e similitude fática.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou os pontos essenciais, afastando a responsabilidade da CEF como mero agente financeiro, a competência da Justiça estadual e a inexistência de litisconsórcio necessário.

7. Incide a Súmula n. 282 do STF: ausência de prequestionamento impede o conhecimento das teses fundadas no art. 1.227 do CC e nos arts. 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a CEF, como mera agente financeira, é parte ilegítima para responder por vícios construtivos, inexistindo litisconsórcio passivo necessário.

9. É inviável, em recurso especial, o exame de ofensa direta ao art. 109, I, da CF, por se tratar de matéria constitucional.

10. Não se comprova o dissídio jurisprudencial por falta de cotejo analítico e similitude fática (art. 1.029, § 1º, do CPC, e art. 255, § 1º, do RISTJ), ficando prejudicada a análise quando a tese esbarra em óbice sumular na alínea a.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais e afasta a responsabilidade do agente financeiro e a competência da Justiça Federal. 2. Incide a Súmula n. 282 do STF: ausência de prequestionamento impede o conhecimento das teses fundadas no art. 1.227 do CC e nos arts. 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a CEF, como mera agente financeira, é parte ilegítima para responder por vícios construtivos, inexistindo litisconsórcio passivo necessário. 4. É inviável, em recurso especial, o exame de ofensa ao art. 109, I, da CF. 5. Não se configura divergência jurisprudencial sem cotejo analítico e similitude fática, e o dissídio fica prejudicado quando a tese esbarra em óbice sumular.”

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 105, III e 109, I; CPC, arts. 85, § 11, 113, 114, 1.022 e 1.029, § 1º; CC, arts. 443 e 1.227; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, 23, parágrafo único e 26; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.897.583/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1646130/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022; STJ/Súmula n. 83; STF/Súmula n. 282.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA TENDA S. A., com fundamento no art. 105, III, *a*, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível nos autos de ação ordinária.

O julgado foi assim ementado (fls. 416-417):

ADMINISTRATIVO. CEF. PROVA PERICIAL. DESCABIMENTO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. NÃO COMPROVAÇÃO. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO IMOBILIÁRIO. ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. APELO IMPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram improvidos (fls. 510-511).

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

a) 1.022, I, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão é omissivo, obscuro e contraditório ao não enfrentar o ponto nodal sobre a propriedade fiduciária em favor da CEF, a necessidade de litisconsórcio e a competência da Justiça Federal;

b) 1.227 do Código Civil e 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997, porquanto sustenta que o registro dos direitos reais sobre imóveis condiciona a aquisição da propriedade e que, no caso, a constituição da propriedade fiduciária em favor da CEF, com o desdobramento da posse e a possibilidade de consolidação em caso de mora, impede a rescisão do contrato de compra e venda sem a participação da instituição fiduciária.

c) 113, 114 do Código de Processo Civil, visto que há litisconsórcio passivo necessário entre CEF e TENDA na ação de rescisão contratual, pois a eficácia da sentença depende da citação da empresa pública federal;

d) 109, I, da Constituição Federal, porque o interesse da empresa pública federal na causa desloca a competência para a Justiça Federal.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do STJ e do TRF2, ao afastar o interesse da CEF e a competência da Justiça Federal em ação de rescisão contratual vinculada a financiamento com alienação fiduciária, citando como

paradigmas AgInt no CC 161.539/DF, Segunda Seção, relator Ministro Raul Araújo, julgado em 24/04/2019, e TRF2, Agravo de Instrumento 0000438-38.2017.4.02.0000, Quinta Turma Especializada, relator Desembargador Aluisio Gonçalves de Castro Mendes, julgado em 3/5/2017 (fls. 537-544; 545-552).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a legitimidade passiva da CEF e se fixe a competência da Justiça Federal, e, ao final, se julgue improcedente o pedido de rescisão também em relação à recorrente.

Contrarrazões às fls. 562-571.

O recurso especial foi admitido (fl. 594).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de ação ordinária em que a parte autora pleiteou rescisão contratual por vícios construtivos, indenização por danos materiais e morais, suspensão do contrato e exibição de documentos, cujo valor da causa é de R\$ 196.400,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos em relação à Caixa Econômica Federal, e extinguiu o feito sem resolução de mérito quanto à CONSTRUTORA TENDA S.A. por incompetência absoluta, art. 109, I, da Constituição Federal; condenou o autor ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento às apelações e majorando os honorários para 11% do valor da causa, mantendo a ilegitimidade da CEF para responder por vícios de construção e afastando a responsabilidade do agente financeiro.

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

A recorrente sustenta violação do art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de enfrentar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, especialmente (1) a necessidade de litisconsórcio passivo necessário entre CEF e CONSTRUTORA TENDA S.A.; (2) a relevância jurídica da propriedade fiduciária registrada em favor da CEF e a aplicação dos arts. 1.227 do Código Civil e 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997; e (3) a competência da Justiça Federal decorrente do interesse jurídico da empresa pública federal na lide (art. 109, I, da Constituição Federal).

A alegação não prospera.

Quanto ao primeiro ponto — necessidade de litisconsórcio passivo necessário entre CEF e CONSTRUTORA TENDA S.A. —, não se verifica omissão relevante. O acórdão de apelação enfrentou expressamente a posição jurídica da CEF na relação controvertida e afastou sua responsabilidade na demanda, consignando que a instituição financeira atuou exclusivamente como agente financeiro da operação. Nesse sentido, consta do acórdão recorrido (fl. 416):

Com efeito, na hipótese vertente, a CEF participou apenas como credora fiduciária, conforme dispõem as cláusulas segunda e terceira do instrumento retrocitado, na qual se verifica que para financiar a integralização do preço do imóvel, a autora recorreu à empresa pública para obter empréstimo.

Na sequência, o Tribunal consignou expressamente que não há nexo de causalidade entre a atuação da CEF e os vícios construtivos alegados, afirmando (fl. 416):

Portanto, correta a sentença quando fundamenta que não há nexo de causalidade necessário à configuração da responsabilidade da CEF quanto às condições do imóvel, pois a empresa pública figurou no presente contrato somente como financiadora do crédito necessário à aquisição do bem, não podendo, por conseguinte, suportar a rescisão unilateral do contrato celebrado.

Com base nesse enquadramento jurídico — atuação da CEF como mero agente financeiro —, o Tribunal concluiu pela inexistência de responsabilidade da instituição financeira e manteve sua exclusão da lide. Tal conclusão implica, de modo lógico e suficiente, o afastamento da tese de litisconsórcio passivo necessário, ainda que não tenha havido menção expressa aos arts. 113 e 114 do Código de Processo Civil.

Desse modo, há enfrentamento implícito suficiente da tese de litisconsórcio necessário, pois a conclusão de que a CEF não possui responsabilidade pela controvérsia de vício construtivo conduz, necessariamente, à desnecessidade de sua permanência no polo passivo da ação.

No tocante ao segundo ponto — relevância jurídica da propriedade fiduciária registrada em favor da CEF e aplicação dos arts. 1.227 do Código Civil e 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997 —, também não se verifica omissão relevante. O acórdão recorrido examinou a natureza da participação da CEF na relação contratual e esclareceu que sua atuação se restringiu à concessão do financiamento, sem qualquer participação na construção do imóvel ou na relação jurídica atinente aos vícios construtivos. Nesse sentido, consignou (fl. 417):

Portanto, mostra-se evidente que a Caixa Econômica Federal não possui responsabilidade por eventuais vícios de construção do imóvel, tendo em vista que a mesma atuou apenas como agente financeiro em sentido estrito, ficando responsável somente pela liberação de recursos monetários para a aquisição do imóvel já edificado e livremente escolhido e adquirido, sem qualquer intervenção da CEF.

Ao afirmar que a CEF atuou exclusivamente como agente financeiro e que não possui responsabilidade pela controvérsia relativa aos vícios construtivos, o Tribunal de origem enfrentou, ainda que de forma implícita, a alegação relativa à propriedade fiduciária. Com efeito, ao qualificar a relação jurídica como mero mútuo, desvinculado da discussão sobre a qualidade da construção, o acórdão

afastou a relevância da titularidade fiduciária para o deslinde da causa, o que evidencia a inexistência de omissão relevante quanto à aplicação dos dispositivos legais invocados.

O acórdão dos embargos de declaração reforça essa compreensão ao reiterar que a controvérsia não envolve o contrato de financiamento, mas exclusivamente a relação entre o adquirente e a construtora. Consta expressamente (fl. 510):

Enfatizou ser nítido que os vícios alegados pelos demandantes são, única e exclusivamente, em relação à construção do imóvel, não havendo discussão quanto ao financiamento em si, não sendo suscitada qualquer irregularidade ou descumprimento do contrato de financiamento firmado com a CEF.

Portanto, a questão foi apreciada sob a perspectiva considerada relevante pelo Tribunal de origem, inexistindo omissão apta a caracterizar violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Por fim, quanto ao terceiro ponto — competência da Justiça Federal em razão do interesse jurídico da CEF —, também não se constata omissão relevante. O acórdão recorrido examinou diretamente a matéria e concluiu que a controvérsia relativa aos vícios construtivos do imóvel não envolve interesse jurídico da empresa pública federal apto a deslocar a competência para a Justiça Federal.

Nesse sentido, consignou (fl. 510):

Percebe-se que a questão acerca dos danos materiais/morais deve ser resolvida na Justiça Estadual, tendo em vista que não há nexo de causalidade necessário à configuração da responsabilidade da CEF quanto às condições do imóvel, pois a empresa pública figurou no presente contrato somente como financiadora do crédito necessário à aquisição do bem.

O Tribunal de origem também ressaltou que a controvérsia versa sobre vício redibitório relacionado à construção do imóvel, cuja responsabilidade é atribuída ao vendedor (fl. 510):

Assim, a relação jurídica entre o apelante Walter e a CEF é exclusivamente de mútuo e, em virtude de o imóvel supostamente possuir vício construtivo, o caso em comento consiste em, supostamente, em vício redibitório, cuja responsabilidade é do vendedor do imóvel, na forma do art. 443 e seguintes do Código Civil. Destarte, compete à Justiça Estadual dirimir tal lide.

Há, portanto, enfrentamento explícito da questão da competência, com fundamento na inexistência de interesse jurídico da CEF na controvérsia relacionada aos vícios construtivos.

Nos embargos de declaração, o Tribunal de origem reafirmou a inexistência de omissão, consignando expressamente (fl. 511):

No caso dos autos, o tema foi devidamente tratado, inexistindo, portanto, razões para a oposição dos presentes embargos declaratórios. Insta salientar que o Magistrado não está obrigado a analisar todos os pontos trazidos pela parte, mas apenas os necessários ao deslinde da controvérsia.

Em tais condições, verifica-se que as questões apontadas pela recorrente foram apreciadas pelo Tribunal de origem, seja de forma expressa, seja de forma implícita suficiente, mediante fundamentação que resolve integralmente a controvérsia submetida a julgamento.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que não há violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem enfrenta a matéria de forma fundamentada, ainda que sem examinar individualmente todos os argumentos deduzidos pelas partes.

Assim, não se configura negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido apresentou motivação suficiente para sustentar a conclusão adotada, tendo enfrentado os pontos essenciais da controvérsia.

II - Arts. 1.227 do Código Civil e 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997

Neste ponto, o recurso especial não comporta conhecimento.

A recorrente sustenta violação dos arts. 1.227 do Código Civil e 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997, defendendo que o registro da alienação fiduciária em favor da CEF impediria a rescisão do contrato de compra e venda sem a participação da instituição financeira.

Contudo, verifica-se que o acórdão recorrido não examinou tais dispositivos legais. A decisão limitou-se a afirmar que a CEF participou da relação contratual apenas como agente financeiro, sem responsabilidade pelos vícios construtivos alegados, concluindo pela manutenção de sua ilegitimidade passiva e pela competência da Justiça estadual (fls. 416-417).

Embora a matéria tenha sido suscitada nos embargos de declaração (fls. 434-438), o Tribunal de origem não emitiu pronunciamento específico sobre os dispositivos invocados, limitando-se a afirmar genericamente que “o tema foi devidamente tratado” (fl. 511).

Assim, não houve efetivo debate na instância de origem acerca da aplicação dos arts. 1.227 do Código Civil e 22, 23, parágrafo único, e 26 da Lei n. 9.514/1997.

Em tais circunstâncias, ausente o indispensável prequestionamento, incide o óbice da Súmula n. 282 do STF, por analogia.

III - Arts. 113, 114 do Código de Processo Civil

A recorrente sustenta violação dos arts. 113 e 114 do Código de Processo Civil, ao argumento de que a ação de rescisão contratual deveria necessariamente contar com a participação da CEF no polo passivo, em razão da existência de contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária, circunstância que caracterizaria litisconsórcio passivo necessário entre a instituição financeira e a construtora.

A controvérsia, portanto, reside em saber se a instituição financeira, na condição de credora fiduciária do imóvel financiado, possui interesse jurídico

suficiente a justificar sua participação obrigatória na demanda em que se discute a resolução do contrato de compra e venda celebrado entre o adquirente e a incorporadora.

O acórdão recorrido, entretanto, afastou a legitimidade passiva da CEF ao concluir que a instituição financeira atuou exclusivamente como agente financeiro da operação, sem qualquer participação na construção do imóvel ou na relação jurídica atinente aos vícios construtivos alegados.

Nesse sentido, consignou que “a CEF participou apenas como credora fiduciária” e que “não há nexos de causalidade necessário à configuração da responsabilidade da CEF quanto às condições do imóvel” (fl. 416), motivo pelo qual deveria ser mantida sua exclusão da lide.

Além disso, consta da própria sentença, expressamente mencionada no acórdão recorrido, que, “não havendo comunhão de direitos e obrigações entre as rés [...] não há que se falar, portanto, em litisconsórcio necessário” (fls. 335-336).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao examinar controvérsias semelhantes, tem reiteradamente afirmado que a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal em demandas relacionadas a imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida depende da natureza da atuação desempenhada pela instituição financeira na relação contratual.

Com efeito, quando a CEF atua exclusivamente como agente financeiro da operação, limitando-se à concessão do crédito para aquisição do imóvel, sem participação na construção ou na comercialização da unidade habitacional, não se reconhece sua legitimidade para responder por vícios construtivos ou por controvérsias relacionadas à execução do contrato de compra e venda.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO
CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO
AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

[...]

2. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, "a Caixa Econômica Federal somente possui 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 1646130/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018).

[...]

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.897.583/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022, destaquei.)

Assim, a conclusão do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, o que impede o conhecimento do recurso especial nesta parte, a teor da Súmula 83 do STJ, também aplicável à alínea *a* do art. 105, III da CF.

IV - Art. 109, I, da Constituição Federal

Quanto à alegada violação do art. 109, I, da Constituição Federal, o recurso especial não comporta conhecimento.

A insurgência dirige-se diretamente à interpretação de dispositivo constitucional relativo à competência da Justiça Federal. Todavia, o recurso especial, previsto no art. 105, III, da Constituição Federal, destina-se exclusivamente à uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional.

Assim, não é possível examinar, em sede de recurso especial, alegação de ofensa direta a norma constitucional.

V - Divergência jurisprudencial

Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea “c” do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que o recorrente entende

divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio, nos termos dos artigos 1.029, § 1º do CPC, e 255, § 1º do Regimento Interno do STJ.

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, a, da Constituição Federal, em razão da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/2015 . OMISSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

[...]

3. A orientação desta Corte é no sentido de que fica "prejudicada a análise da divergência jurisprudencial se a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea 'a' do permissivo constitucional" (EDcl nos EDcl no REsp 1.065 .691/SP, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 18/6/2015) .

4. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes, para suprir a omissão apontada, mantendo-se o resultado do julgamento .

(EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, julgado em 27/06/2022, DJe de 29/06/2022.)

VI - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.189.407 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0481346-1

Número de Origem:
50541212020204025101

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 : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

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.

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

