



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2194281 - CE (2025/0026266-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : CIRLANIO DO NASCIMENTO BRITO
ADVOGADO : FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833
AGRAVADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
JONATAS THANS DE OLIVEIRA - PR092799
THIAGO DE OLIVEIRA ROCHA - PR078873
TERC INTER : CONSTANTINI EMPREENDEIMENTOS SPE LTDA
TERC INTER : CONSTANTINI CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO- ATRASO NA OBRA - LEGITIMIDADE DA CEF - MERO AGENTE FINANCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE.

1. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor pelo atraso na entrega do imóvel quando também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda.

2. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária, que concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, demanda o reexame de cláusulas do contrato e das provas constantes dos autos, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ

3. Agravo interno desprovido.

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2194281 - CE (2025/0026266-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CIRLANIO DO NASCIMENTO BRITO
ADVOGADO : FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833
AGRAVADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
JONATAS THANS DE OLIVEIRA - PR092799
THIAGO DE OLIVEIRA ROCHA - PR078873
TERC INTER : CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
TERC INTER : CONSTANTINI CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO- ATRASO NA OBRA - LEGITIMIDADE DA CEF - MERO AGENTE FINANCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE.

1. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor pelo atraso na entrega do imóvel quando também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda.

2. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária, que concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, demanda o reexame de cláusulas do contrato e das provas constantes dos autos, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por **CIRILANIO DO NASCIMENTO BRITO**, contra decisão monocrática de fls. 435/438 (e-STJ), a qual negou provimento ao recurso especial interposto pela partes ora recorrente.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou, a seu turno, acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado (fl. 316, e-STJ):

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. AD CAUSAM RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA PELOS DANOS DECORRENTES DE RELAÇÕES EXTRACONTRATUAIS. INEXISTÊNCIA. PARCIAL PROVIMENTO. 1. Hipótese em que a parte autora ajuizou demanda, alegando atraso na entrega de imóvel adquirido na planta e financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida e requerendo a rescisão contratual, a devolução dos valores pagos e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais. Apela a CEF contra a sentença que a condenou, solidariamente às demais rés, ao ressarcimento de danos materiais e morais aos demandantes, aduzindo ter atuado na presente hipótese como mero agente financeiro. 2. Esta Segunda Turma possui entendimento no sentido de que, quanto ao pedido de rescisão contratual e de indenização por danos materiais e morais, em decorrência da não entrega do imóvel no prazo estipulado contratualmente, é evidente a legitimidade da CEF, pois tanto o banco quanto a construtora são partes integrantes do contrato em tela, uma vez que as operações básicas de financiamento para compra e construção de imóvel não admitem cisão e se fundem de tal maneira que a relação entre elas é de total interdependência, caracterizando-se como um contrato misto. Precedentes. 3. Embora a apelante CEF tenha o dever de restituir as quantias recebidas da parte autora, esta Turma entende que a empresa pública não é solidariamente responsável pelos danos decorrentes de relações extracontratuais, por ter atuado na relação jurídica como mero agente financeiro. Precedentes. 4. Apelação parcialmente provida, apenas para afastar a condenação da CEF ao ressarcimento dos valores que não digam respeito ao que foi por ela recebido dos mutuários em razão do contrato de financiamento, mantendo, no mais, os termos da sentença.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Nas razões do **recurso especial** (fls. 372/382, e-STJ), o recorrente **aponta** ofensa aos artigos 7º e 25º do CDC/90.

Sustenta, em síntese, a existência de responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal, porquanto não atuou como mero agente financiador. **Afirma** que a instituição financeira desrespeitou prazos contratuais bem como não agiu em conformidade com o contrato entabulado entre as partes.

Contrarrazões às fls. 413/418 (e-STJ).

Após a decisão de admissão do recurso especial (fl. 420/421, e-STJ), os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça.

Por decisão monocrática (fls. 435/438, e-STJ), este signatário negou provimento ao recurso especial com amparo no enunciado contido nas Súmula 5, 7 e 83/STJ.

Em suas razões de agravo interno (fls. 441/448, e-STJ), a recorrente refuta os fundamentos em que se lastreou o *decisum* hostilizado, oportunidade em que reafirma os argumentos deduzidos no apelo nobre.

Impugnação às fls. 453/469, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pela parte agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado, motivo pelo qual ele merece ser mantido na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De acordo com a decisão monocrática anteriormente proferida, o Tribunal Regional **consignou** que a CEF atuou como mero agente financeiro, **bem como** que cumpriu com suas obrigações contratuais, não havendo se falar em responsabilidade solidária da instituição financeira pelo atraso da obra.

Convém colacionar os seguintes trechos do acórdão recorrido (fls. 321/322, e-STJ):

No entanto, no que diz respeito especificamente à CEF, embora esta tenha o dever de restituir as quantias recebidas da parte autora, esta Turma entende que a empresa pública não é solidariamente responsável pelos danos decorrentes de relações extracontratuais, por ter atuado na relação jurídica como mero agente financeiro.

Precedentes: TRF5, 2ª T., P Je 08102532120194058100, AC, Rel. Des. Federal Sérgio José Wanderley de Mendonça, j. 14/05/2024; TRF5, 2ª T., P Je 08084385720174058100, AC, Rel. Des. Paulo Machado Cordeiro, j. 22/03/2022; TRF5, 2ª T., P Je 08038628420184058100, AC, Rel. Des. Federal Paulo Machado Cordeiro, j. 01/02/2022.

Por essa razão, deve ser afastada a condenação da instituição bancária ao ressarcimento dos valores que não digam respeito ao que foi por ela recebido dos mutuários em razão do contrato de financiamento, mantendo, no mais, os termos da sentença.

Com efeito, **o aresto recorrido encontrar apoio na orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte** no sentido da ausência de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, por atraso na entrega do imóvel, quando atua como mero agente financeiro.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. POSSIBILIDADE DE INVERTER, EM FAVOR DO CONSUMIDOR, OS ENCARGOS MORATÓRIOS ESTABELECIDOS EM PROL DA CONSTRUTORA /INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO PARA CUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO NÃO VERIFICADA MESMO QUANDO TENHA ATUADO COMO EXECUTOR DO CONTRATO.**

AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) 2. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor pelo atraso na entrega do imóvel quando também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda . (...) 4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.856.455/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.)

Portanto, incide, na hipótese, o óbice contido na **Súmula 83/STJ**.

2. Ademais, para rever tais conclusões, seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos das **Súmulas 5 e 7 do STJ**.

A propósito:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DANOS DECORRENTES DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. **ILEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRA. PRECEDENTES DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO E REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.** (...) 2. **A Caixa Econômica Federal (CEF) é parte ilegítima para responder à ação por possíveis danos oriundos do atraso na entrega de imóvel quando atuar como mera agente financeira.** 3. **Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).** 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.932.614/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. **SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 /STJ E 7/STJ. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.** 1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a Caixa Econômica Federal "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 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 4/9/2018). 2. O eg. Tribunal de origem consignou que a CEF participou do contrato apenas na qualidade de agente financeiro, tomando o imóvel como garantia fiduciária do valor mutuado, de modo que as responsabilidades contratuais assumidas dizem respeito apenas à atividade financeira, sem nenhuma vinculação com outras responsabilidades referentes à concepção do empreendimento ou à negociação do imóvel. 3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, neste aspecto, demandaria interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o

que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as súmulas 5 e 7 deste Pretório. 4. Agravo interno desprovido. (AglInt no AREsp n. 1.708.217 /PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. **COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. MERO AGENTE FINANCEIRO.** CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. **SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.** 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a discutir a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para responder pelo atraso na entrega e por vícios de construção de imóvel. 3. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a Caixa Econômica Federal não possui legitimidade passiva para responder a demanda que discute atraso na entrega e vícios de construção de imóvel, quando atua na condição de mero agente financeiro. 4. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária, que concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financeiro, demanda o reexame de cláusulas do contrato e das provas constantes dos autos, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AglInt nos EDcl no REsp n. 1.952.898/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão ora impugnada.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.194.281 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0026266-5

Número de Origem:
08016686620224058102

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CIRLANIO DO NASCIMENTO BRITO

ADVOGADO : FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833

RECORRIDO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

JONATAS THANS DE OLIVEIRA - PR092799

THIAGO DE OLIVEIRA ROCHA - PR078873

TERC INTER : CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

TERC INTER : CONSTANTINI CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CIRLANIO DO NASCIMENTO BRITO

ADVOGADO : FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833

AGRAVADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL

ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

JONATAS THANS DE OLIVEIRA - PR092799

THIAGO DE OLIVEIRA ROCHA - PR078873

TERC INTER : CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

TERC INTER : CONSTANTINI CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de junho de 2025