



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2883387 - RJ (2025/0090104-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO RESIDENCIAL DESTRI**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741**
 HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
 HANS SPRINGER DA SILVA - MG129181N
 THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **DANIEL BURKLE WARD - RJ135235**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ACÓRDÃO DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA 83/STJ. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação que discutia a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (CEF) para responder por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O acórdão recorrido reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF, fundamentando que sua atuação no PMCMV se limita ao papel de agente financeiro, sem responsabilidade pelos vícios construtivos, e extinguiu o processo sem resolução de mérito, com base no art. 485, VI, do CPC/2015.

3. A decisão de admissibilidade do recurso especial foi fundamentada na impossibilidade de reexame de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ, além da aplicação da Súmula 83 do STJ, que impede o seguimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do tribunal superior.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do

PMCMV, considerando sua atuação como agente financeiro e as disposições das Leis nº 11.977/09 e 12.424/2011.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a CEF não possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos quando atua exclusivamente como agente financeiro, limitando-se ao fornecimento de recursos para aquisição do imóvel.

6. A análise da pretensão recursal demandaria reexame de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A aplicação da Súmula 83 do STJ impede o seguimento do recurso especial, pois o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do tribunal superior.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2883387 - RJ (2025/0090104-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO RESIDENCIAL DESTRI**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741**
 HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637
 HANS SPRINGER DA SILVA - MG129181N
 THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **DANIEL BURKLE WARD - RJ135235**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ACÓRDÃO DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA 83/STJ. QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação que discutia a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (CEF) para responder por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O acórdão recorrido reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF, fundamentando que sua atuação no PMCMV se limita ao papel de agente financeiro, sem responsabilidade pelos vícios construtivos, e extinguiu o processo sem resolução de mérito, com base no art. 485, VI, do CPC/2015.

3. A decisão de admissibilidade do recurso especial foi fundamentada na impossibilidade de reexame de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ, além da aplicação da Súmula 83 do STJ, que

impede o seguimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do tribunal superior.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do PMCMV, considerando sua atuação como agente financeiro e as disposições das Leis nº 11.977/09 e 12.424/2011.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a CEF não possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos quando atua exclusivamente como agente financeiro, limitando-se ao fornecimento de recursos para aquisição do imóvel.

6. A análise da pretensão recursal demandaria reexame de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A aplicação da Súmula 83 do STJ impede o seguimento do recurso especial, pois o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do tribunal superior.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O acórdão recorrido tratou da ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (CEF) em ação que discutia vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A controvérsia central residiu na definição do papel da CEF como agente financeiro ou como gestora e fiscalizadora do programa habitacional.

A 8ª Turma Especializada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por maioria, negou provimento ao agravo interno interposto pelo Condomínio Residencial Destri, mantendo a decisão monocrática que reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF e extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil (CPC/2015) (fls. 138-139, 157). O relator destacou que a CEF, no âmbito do PMCMV, atua como mero agente financeiro, limitando-se ao fornecimento de recursos para aquisição do imóvel, sem

responsabilidade pelos vícios construtivos (fls. 138-139). A decisão foi fundamentada em precedentes do próprio tribunal, que reiteraram a ausência de nexo de causalidade entre a atuação da CEF e os vícios construtivos (fls. 138-139, 157). Além disso, o relator afastou a alegação de decisão extra petita, argumentando que a ilegitimidade passiva constitui matéria de ordem pública, passível de reconhecimento de ofício pelo julgador (fls. 139, 157).

O Condomínio Residencial Destri interpôs Recurso Especial com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, alegando violação às Leis nº 11.977/09 e 12.424/2011, que regulamentam o PMCMV, e divergência jurisprudencial (fls. 167-175). Nas razões recursais, sustentou que a CEF, além de agente financeiro, atua como gestora e fiscalizadora do programa, sendo responsável pela qualidade das obras e pelos vícios construtivos (fls. 169-174). Apontou que o artigo 9º da Lei nº 11.977/09 e seu parágrafo único conferem à CEF a responsabilidade pela gestão operacional e fiscalização das obras, incluindo a verificação de vícios construtivos (fls. 170-174). Citou precedentes de outros tribunais e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que reconhecem a legitimidade da CEF para responder por vícios construtivos no âmbito do PMCMV (fls. 171-174). Requereu a reforma do acórdão recorrido para reconhecer a legitimidade passiva da CEF e a tramitação conjunta de recursos especiais conexos (fls. 175-178).

A decisão de admissibilidade do Recurso Especial, proferida pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, inadmitiu o recurso com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do CPC/2015, sob o argumento de que a controvérsia demandaria reexame de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ (fls. 208-212). A decisão destacou que a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a CEF não possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos quando atua exclusivamente como agente financeiro (fls. 208-212). Além disso, foi aplicada a Súmula 83 do STJ, que impede o seguimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do tribunal superior (fls. 208-212).

Contra essa decisão, o Condomínio Residencial Destri interpôs Agravo em Recurso Especial, sustentando que o recurso especial não exige reexame de fatos e provas, mas apenas a correta interpretação das Leis nº 11.977/09 e 12.424/2011 (fls. 224-227). Argumentou que a CEF, como gestora e fiscalizadora do PMCMV, tem responsabilidade pelos vícios construtivos e que a decisão agravada incorreu em erro ao inadmitir o recurso especial (fls. 226-227). Requereu o provimento do agravo para que o recurso especial seja admitido e julgado pelo STJ (fls. 227).

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada apresentou contraminuta ao agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo foi interposto tempestivamente, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil e, com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida, razão pela qual conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Acerca da legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal assim decidiu a Corte de origem (e-STJ fl. 138):

Persistem imaculados os argumentos nos quais o entendimento foi firmado, subsistindo as mesmas razões expostas na decisão agravada, que reconheceu a ilegitimidade passiva e julgou extinto o processo, sem análise do mérito, às quais me reporto:

Conforme já decidido por esta 8ª Turma, a CEF não é parte legítima para figurar no polo passivo de demanda cuja causa de pedir seja a responsabilidade por vícios construtivos ou atraso na construção de imóvel, quando o papel por ela desempenhado limitar-se ao de agente financeiro (TRF – 2ª Região. Apelação Cível nº 0111100-63.2015.4.02.5004. 8ª Turma Especializada. Rel. Desembargador Federal GUILHERME DIEFENTHAELER. Julgado em 02/04/2020. Publicado em 13/04/2020).

No caso, tanto a causa de pedir quanto os pedidos veiculados na inicial dizem respeito tão somente aos vícios construtivos do imóvel adquirido pela parte Autora, não havendo pleito de rescisão contratual.

O contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento habitacional, no âmbito do PMCMV, do imóvel localizado na Rua Projetada A, nº 360, Lote 2, Bairro Senador Camará, na Freguesia de Campo Grande, no Município do Rio de Janeiro/RJ (Evento 60, DOC 03 - JFRJ), ainda que celebrado no âmbito do referido programa, não é suficiente para atrair a legitimidade da CEF para responder por eventual vício do empreendimento.

A Lei nº 11.977/2009 dispõe em seu art. 9º que “a gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei será efetuada pela Caixa Econômica Federal – CEF”, de modo que o papel desempenhado pela empresa pública federal na relação contratual não extrapola o de mero agente financeiro, porquanto limitada ao fornecimento dos recursos para aquisição do imóvel.

Assim, ausente nexo de causalidade que conduza à responsabilidade do agente financeiro, de fatores alheios ao financiamento, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva da CEF, com a consequente extinção do feito sem análise do mérito.

Ademais, destaco que a decisão agravada não incorreu em análise extra petita, porquanto fundamentada em questão de ordem pública, passível de ser reconhecida de ofício pelo Julgador, conforme já se manifestou esta Turma (TRF - 2ª Região. 8ª Turma Especializada. AC nº 5021076- 54.2022.4.02.5101. Rel. Des. Fed. Marcelo Pereira da Silva. Julgado em 09/05/2023).

Pelo exposto, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao agravo interno.

A análise dos autos indica que a corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CEF COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

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. Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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. AGRAVO 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.

(AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

Outrossim, a teor da jurisprudência desta corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição

plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025 .)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento

posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal, no sentido de verificar se a Caixa Econômica Federal atuou apenas como agente financiador, demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Além disso, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela corte de origem acima do tema.

Registre-se, outrossim, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. EMPRESA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. 1. AÇÃO DE CONHECIMENTO. SUSPENSÃO. INAPLICABILIDADE. 2. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PEDIDO INCOMPATÍVEL COM O RECOLHIMENTO DO PREPARO RECURSAL. 3. JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE CONSTATADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. 4. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...) 3.1. A modificação do entendimento alcançado pelo acórdão estadual (acerca da abusividade na cobrança dos juros remuneratórios contratados) demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é inviável no âmbito do recurso especial, permanecendo incólume a aplicação das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso.

5. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2.485.847/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 2/5/2024 - grifou-se)

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **não conhecer** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, posto que não fixados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.883.387 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0090104-9

Número de Origem:

50018662320244020000 50821337320224025101

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL DESTRI

ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

HÉRIKA CRISTINA COSTA GOMES SPRINGER - RJ160637

HANS SPRINGER DA SILVA - MG129181N

THIAGO GUARDABASSI GUERRERO - RJ225073

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : DANIEL BURKLE WARD - RJ135235

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025