SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2222229 - CE (2025/0244638-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	MONTE CASTELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
AGRAVANTE	:	WR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814
		MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085
		FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074
AGRAVADO	:	FRANK SINATRA DA SILVA
AGRAVADO	:	MARLENE BARBOSA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ERICA LEANDRO DE ALENCAR - CE016773
		DJACIR RIBEIRO PARAHYBA NETO - CE018567

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional e aplicando os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 5 e 7 do STJ.

2. A parte agravante sustenta violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC e ofensa ao art. 22 da Lei 9.514/1997 para defender a ilegitimidade das construtoras e a legitimidade da Caixa Econômica Federal.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, com violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC; (ii) se estão presentes os requisitos do prequestionamento específico ou implícito do dispositivo federal tido por violado, qual seja o artigo 22 da Lei n. 9.514/1997; (iii) se persiste a ausência de prequestionamento da tese recursal relativa à alegada violação ao artigo 22 da Lei n. 9.514/97; e (iv) se a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, de modo a afastar as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA58172110 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/07/2026 12:38:21
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: bc71a8fb-09cb-4004-a056-ebc8aedc2503

III. Razões de decidir

4. O ponto de direito sobre o qual se alegou omissão diz respeito à ilegitimidade das recorrentes diante do contrato de financiamento celebrado entre os agravados e a Caixa Econômica Federal e sobre o alegado enriquecimento ilícito da parte contrária. Quanto ao primeiro ponto, não se trata de vício de omissão, uma vez que o acórdão recorrido dedicou um capítulo específico para tratar do tema.

5. A alegada omissão quanto à ilegitimidade das recorrentes em favor da legitimidade da Caixa Econômica Federal, ainda que acolhida, também não teria o condão de infirmar ou alterar a conclusão alcançada pela Corte local, uma vez que esta Corte Superior consolidou o entendimento de que a Caixa Econômica Federal, quando atua como mero agente financeiro, não possui legitimidade passiva em demandas que discutam rescisão contratual ou vícios de construção, circunstância que esvazia de utilidade a supressão da omissão.

6. Conquanto assista razão aos agravantes em relação ao prequestionamento expresso da matéria relativa à alegada violação ao artigo 22 da Lei n. 9.514/97, a tese recursal se apoia em premissas ausentes na moldura fática estabilizada pelo acórdão recorrido, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

7. Além disso, o artigo 22 da Lei n. 9.514/97, isoladamente considerado, não possui comando normativo suficiente para a análise da tese recursal relativa à ilegitimidade das recorrentes para figurarem no polo passivo da demanda de desfazimento do negócio jurídico, circunstância que reforça a incidência da Súmula n. 284/STF, invocada pela decisão agravada.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não provido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA58172110 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/07/2026 12:38:21
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: bc71a8fb-09cb-4004-a056-ebc8aedc2503

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2222229 - CE (2025/0244638-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	MONTE CASTELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
AGRAVANTE	:	WR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814
		MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085
		FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074
AGRAVADO	:	FRANK SINATRA DA SILVA
AGRAVADO	:	MARLENE BARBOSA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	ERICA LEANDRO DE ALENCAR - CE016773
		DJACIR RIBEIRO PARAHYBA NETO - CE018567

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional e aplicando os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 5 e 7 do STJ.

2. A parte agravante sustenta violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC e ofensa ao art. 22 da Lei 9.514/1997 para defender a ilegitimidade das construtoras e a legitimidade da Caixa Econômica Federal.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, com violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC; (ii) se estão presentes os requisitos do prequestionamento específico ou implícito do dispositivo federal tido por violado, qual seja o artigo 22 da Lei n. 9.514/1997; (iii) se persiste a ausência

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

de prequestionamento da tese recursal relativa à alegada violação ao artigo 22 da Lei n. 9.514/97; e (iv) se a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, de modo a afastar as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. O ponto de direito sobre o qual se alegou omissão diz respeito à ilegitimidade das recorrentes diante do contrato de financiamento celebrado entre os agravados e a Caixa Econômica Federal e sobre o alegado enriquecimento ilícito da parte contrária. Quanto ao primeiro ponto, não se trata de vício de omissão, uma vez que o acórdão recorrido dedicou um capítulo específico para tratar do tema.

5. A alegada omissão quanto à ilegitimidade das recorrentes em favor da legitimidade da Caixa Econômica Federal, ainda que acolhida, também não teria o condão de infirmar ou alterar a conclusão alcançada pela Corte local, uma vez que esta Corte Superior consolidou o entendimento de que a Caixa Econômica Federal, quando atua como mero agente financeiro, não possui legitimidade passiva em demandas que discutam rescisão contratual ou vícios de construção, circunstância que esvazia de utilidade a supressão da omissão.

6. Conquanto assista razão aos agravantes em relação ao prequestionamento expresso da matéria relativa à alegada violação ao artigo 22 da Lei n. 9.514/97, a tese recursal se apoia em premissas ausentes na moldura fática estabilizada pelo acórdão recorrido, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

7. Além disso, o artigo 22 da Lei n. 9.514/97, isoladamente considerado, não possui comando normativo suficiente para a análise da tese recursal relativa à ilegitimidade das recorrentes para figurarem no polo passivo da demanda de desfazimento do negócio jurídico, circunstância que reforça a incidência da Súmula n. 284/STF, invocada pela decisão agravada.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional da Corte estadual, não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 282 e 284 do Supremo Tribunal Federal, e 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

A parte agravante articulou as seguintes teses:

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

a) o acórdão recorrido não enfrentou, de forma subsuntiva, o núcleo da tese federal relativa ao regime jurídico do negócio (Lei n. 9.514/97) e seus reflexos sobre legitimidade/necessidade de participação da CEF. Os fundamentos do acórdão recorrido são insuficientes para para afastar, juridicamente, a incidência de lei federal específica invocada (art. 22 da Lei 9.514/97), pois o juízo de adequação normativa não se esgota em afirmar “ausência de posse” — especialmente quando o próprio acórdão descreve a alienação fiduciária como contrato de garantia, instrumental ao financiamento, com consequências próprias;

b) depreende-se dos autos que o acórdão recorrido tocou diretamente, em tópico específico, na temática de alienação fiduciária/financiamento e na posição processual da CEF, discorrendo sobre a alienação fiduciária e sua natureza de garantia instrumental, concluindo com a afirmação de inexistir prova de posse do imóvel em discussão e o “desinteresse” formal da CEF na lide;

c) as premissas fáticas necessárias à análise da tese recursal estão claramente delimitadas no acórdão recorrido;

d) o acórdão recorrido rejeitou a tese de qualificação do contrato como alienação fiduciária na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 com fundamento na ausência de provas sobre a posse do imóvel objeto do contrato. Logo, a adequada impugnação consiste em demonstrar por que tais premissas não bastam para afastar a incidência da Lei n. 9.514/97 e seus efeitos. Trata-se de tema de direito (erro de subsunção).

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

De ofício, com fundamento no artigo 494, inciso I, do CPC, corrijo de ofício erro material contido no dispositivo da decisão agravada para que passe a ser lido assim: "conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento."

A decisão agravada se fundamentou nos seguintes termos:

> *Trata-se de Recurso Especial interposto por MONTE CASTELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra o acórdão*

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ, assim ementado (e-STJ fls. 435-453):

> *EMENTA (fls. 435/437): CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO AOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA EM FAVOR DA PARTE AUTORA. TESE REJEITADA. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR, COM RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO VALOR ADIMPLIDO, EM FAVOR DA PROMITENTE-VENDEDORA, PARA PAGAMENTO DOS PREJUÍZOS RESULTANTES DO INADIMPLEMENTO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO QUE SE MOSTRA ADEQUADO. PRECEDENTES DO STJ E DO TJCE. FORMA DE RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. POSSIBILIDADE. ÔNUS SUCUMBÊNCIAS EM DESFAVOR DA APELANTE. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. MANUTENÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM FINANCIAMENTO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE ENQUADRAMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Trata-se de apelação cível interposta por Monte Castelo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e WR Engenharia Ltda. às págs. 369/390, em razão da sentença de págs. 333/341, proferida pelo Juízo da 33ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE, que nos autos de ação rescisória c/c liminar ajuizada por Frank Sinatra da Silva e Marlene Barbosa de Souza, requerentes, ora apelados, e manejada em face das requeridas, ora apelantes, julgou parcialmente procedente a exordial. 2. O benefício da gratuidade da justiça para a pessoa física obedece ao comando do art. 99, § 3º do Código de Processo Civil que dispõe: "§ 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural." Trata-se de presunção relativa, a qual cede quando encontrados pelo Juiz elementos aptos a afastar os pressupostos para concessão do benefício. Desta feita, levando-se em consideração os documentos de fls. 28 e 29, bem como, o que mais consta nos autos, entendo pela manutenção da benesse da gratuidade judiciária em favor das apeladas. Preliminar rejeitada. 3. Acerca do percentual a ser retido pelo vendedor/apelante/promovido, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) autoriza, em regra, a retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, a ser dimensionado à luz das circunstâncias do caso concreto. Irretocável, portanto, a sentença nesse ponto, haja vista que o Juízo a quo anulou as cláusulas do contrato que estavam em desacordo com o posicionamento firmado pelo e. Tribunal da Cidadania, bem como, acertadamente, fixou o percentual de retenção em 25% (vinte e cinto por cento) em favor da apelante. Vide fls. 340. 4. Outrossim, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013). 5. Considerando que a presente ação foi ajuizada nos termos supra, é de se observar a aplicação do princípio da causalidade em relação a quem deu causa à lide, no caso os Apelantes, mormente, na rescisão do contrato. Por tais premissas, imperiosa a manutenção da condenação dos ônus*

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

sucumbenciais em desfavor das empresas rés. 6. Quanto a alegação da apelante para que o contrato em análise seja reconhecido como de compra e venda de imóvel cumulada com financiamento garantido por alienação fiduciária, entendo que o mesmo não merece sustento. Em que pese as alegações do apelante, inexistem nos autos provas suficientes de que os apelados estiveram na posse do imóvel objeto do contrato, o que, a meu ver, descaraterizaria o enquadramento aqui suscitado. 7. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida.

Segundo a parte recorrente (e-stj. 461-482), alegam violação aos arts. 489, §1º, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, por omissão não suprida em embargos de declaração (fls. 471/473), e afronta ao art. 22 da Lei nº 9.514/1997, sustentando a ilegitimidade das construtoras e a necessidade de participação da Caixa Econômica Federal, com dissídio em relação ao TJMG e menção à Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça.

Invocam, ainda, violação aos arts. 421 e 421-A do Código Civil, requerendo respeito às cláusulas pactuadas quanto à retenção de 30%.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida apresentou contrarrazões (e-stj fls. 511-519.)

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, “a” e "c", da Constituição Federal).

No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

De igual modo, o art. 489, §1º, IV, do CPC impõe um dever de fundamentação qualificada, estabelecendo que não se considera fundamentada a decisão judicial que não enfrenta todos os argumentos deduzidos pelas partes capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

Esses dispositivos visam assegurar que o pronunciamento judicial seja efetivamente resolutivo, transparente e coerente, permitindo o controle pelas instâncias superiores e garantindo a observância ao devido processo legal substancial.

Certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constatam omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)*

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

O acórdão recorrido examinou os pontos relevantes suscitados na apelação, especialmente: (i) manutenção da justiça gratuita; (ii) retenção limitada a 25% com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça; (iii) restituição em parcela única conforme o REsp nº 1.300.418/SC (Tema 577); (iv) ônus da sucumbência à luz do princípio da causalidade; e (v) impossibilidade de enquadrar o negócio como compra e venda cumulada com financiamento garantido por alienação fiduciária, ante a ausência de prova de posse e o desinteresse da Caixa Econômica Federal.

Nos embargos de declaração, o Tribunal a quo expressamente rechaçou a alegação de omissão e esclareceu tratar-se de pedido de rediscussão de mérito, transcrevendo trechos do voto e reafirmando os fundamentos.

Portanto, a prestação jurisdicional foi entregue de forma suficiente e coerente, não se verificando obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC), nem deficiência de fundamentação (art. 489, §1º, do CPC).

O acórdão deixou claro: “o texto da decisão embargada é bastante claro e coerente com os fundamentos que foram ali expostos” (e-STJ fls. 471/472), e analisou o cerne da controvérsia com base no CDC, na Súmula 543/STJ e em precedentes específicos: “A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável […] que o percentual de retenção […] seja arbitrado entre 10% e 25%” (AgInt no AREsp 1.313.870/DF, e-STJ fls. 445/446).

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

Ausente vício integrativo, não há ofensa aos arts. 1.022 e 489 do CPC/2015.

Adiante, a análise do teor do acórdão recorrido indica que os dispositivos tidos por violados não foram debatidos pela Corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.(...)5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.6. Agravo interno não provido.(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição.Incidência da Súmula n. 7, STJ.II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a constrição de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do*

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.Agravo regimental desprovido.(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

É certo que: "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta Corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí por que se tem reiterado neste colegiado que "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

A insurgência especial demanda debate específico acerca de dispositivos não enfrentados pelo Tribunal de origem, como a competência da Justiça Federal e o litisconsórcio necessário em razão do suposto interesse da Caixa Econômica Federal, com fundamento em art. 114 do CPC e Súmula 150 do STJ.

O acórdão recorrido não decidiu essas teses sob o enfoque de competência federal ou litisconsórcio necessário; limitou-se a registrar o desinteresse da CEF e a inexistência de prova de posse dos apelados, afastando o "enquadramento" pretendido. Assim, falta prequestionamento específico e explícito das matérias federais invocadas.

Ademais, a análise das razões recursais indica que a parte recorrente limitou-se à menção dos preceitos legais que considera violados ou

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

desconsiderados, sem deixar claro, de maneira argumentativa objetiva e convincente, a forma como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem.

A hipótese atrai, portanto, a incidência do entendimento exposto pela súmula 284 do STF, na medida em que: "A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema." (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Com efeito, "As razões do recurso especial devem exprimir, com transparência e objetividade, os motivos pelos quais a agravante visa reformar o decisum." (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, percebe-se das razões recursais que a parte recorrente limitou-se a revolver as alegações de sua apelação, sem, contudo, indicar de forma clara qual dispositivo de lei a interpretação do Tribunal de origem vilipendiou.

As razões do recurso especial mostram-se genéricas em pontos essenciais. Na alegada violação ao art. 22 da Lei nº 9.514/1997, as recorrentes afirmam, em síntese, que "a propriedade do imóvel discutido, quando findada a obra, já pertenceria de imediato à Caixa Econômica (credora fiduciária)", sem enfrentar o fundamento determinante do acórdão: inexistência de prova de posse direta pelos autores e manifestação expressa de desinteresse da CEF.

Do mesmo modo, quanto ao "retorno ao status quo ante" e suposto enriquecimento ilícito, não especificam como os fundamentos do CDC, da Súmula 543/STJ e do REsp nº 1.300.418/SC teriam sido violados, limitando-se a repetir conclusões sem o necessário cotejo com a ratio decidendi.

Portanto, não há ataque específico aos fundamentos autônomos do acórdão recorrido, como: (i) parâmetro de retenção entre 10% e 25% (AgInt no AREsp 1.313.870/DF, e-STJ fls. 445/446); (ii) necessidade de restituição em parcela única (REsp nº 1.300.418/SC, e-STJ fls. 447); e (iii) aplicação do princípio da causalidade nos ônus sucumbenciais (e-STJ fls. 448/450). A falta de impugnação particularizada impede o conhecimento.

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:

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

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.)

A pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais, notadamente as cláusulas 16.1 e 16.2 do instrumento de promessa de compra e venda, para sustentar retenção de 30% e forma de restituição parcelada “nos termos da avença”.

O Tribunal de origem, aplicando o CDC e a Súmula 543/STJ, anulou cláusulas abusivas e fixou retenção de 25% como parâmetro jurisprudencial consolidado, bem como determinou parcela única conforme precedente repetitivo.

Rever tais conclusões implicaria reinterpretação das cláusulas e readequação do contrato.

Não obstante, 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 nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

A insurgência busca reexaminar o conjunto fático-probatório, sobretudo quanto à posse do imóvel pelos autores e aos efeitos do financiamento com alienação fiduciária.

O acórdão foi explícito: "inexistem nos autos provas suficientes de que os apelados estiveram na posse do imóvel […] descaracterizaria o enquadramento aqui suscitado" e registrou o "desinteresse" da CEF.

O recurso pretende infirmar esses achados probatórios, inclusive com referência a ação federal diversa e alegações de consolidação de propriedade em nome da instituição bancária.

O que se busca é o reexame da prova (posse, dinâmica da contratação, tramitação de outra ação, índices de correção e despesas operacionais), o que é vedado em especial.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento 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 nº 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 Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. 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*

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

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 se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "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. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.4. Agravo interno não provido.*

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

As recorrentes invocam acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais para sustentar litisconsórcio necessário da CEF e remessa à Justiça Federal, sob pena de afetar "o patrimônio de terceiro".

Todavia, não houve cotejo analítico adequado, nem demonstração de identidade fática essencial: aqui, o TJCE registrou ausência de prova de posse dos adquirentes e desinteresse expresso da CEF (e-STJ fls. 450/453, 452, 470); o paradigma, por sua vez, versa, em princípio, sobre hipótese de possível interferência na esfera da credora fiduciária, sem a particularidade decisiva verificada nos autos.

A divergência não se evidencia em premissas fáticas coincidentes. Além disso, as razões são genéricas e não enfrentam os fundamentos autônomos do acórdão recorrido.

As recorrentes afirmam: "o acórdão […] deve ser nulificado por divergência […] para determinar a inclusão da Caixa Econômica no polo passivo […] litisconsórcio passivo necessário (art. 114 do CPC)", mas não demonstram como, à luz do caso concreto — inexistência de posse e desinteresse da CEF —, haveria similitude estrita.

Falta a comparação pormenorizada de circunstâncias, fundamentos e dispositivos, requisito indispensável ao dissídio. Assim, não se comprova a divergência nos termos regimentais, impondo-se o não conhecimento do recurso nesse capítulo.

Ante o exposto, ***não conheço*** *do recurso especial.*

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

> *art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.*

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016).

Quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional pela Corte local, o ponto de direito sobre o qual se alegou omissão diz respeito à ilegitimidade das recorrentes diante do contrato de financiamento celebrado entre os agravados e a Caixa Econômica Federal (fls. 499-500) e sobre o alegado enriquecimento ilícito da parte contrária. Quanto ao primeiro ponto, não se trata de vício de omissão, uma vez que o acórdão recorrido dedicou um capítulo específico para tratar do tema (fls. 450):

> *Quanto a alegação da apelante para que o contrato em análise seja reconhecido como de compra e venda de imóvel cumulada com financiamento garantido por alienação fiduciária, entendo que o mesmo não merece sustento.*
>
> *Ora, o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia é regulamentado no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, cuja premissa adotada foi a de impulsionar o crédito imobiliário por meio de garantia real, passível de execução extrajudicial de forma célere, econômica e segura.*
>
> *Entenda que a alienação fiduciária de imóvel em garantia é uma forma de garantia real pela qual o devedor de uma obrigação, denominado fiduciante, transfere a propriedade de um bem para o credor, denominado fiduciário, sob condição resolutiva, como forma de garantia do adimplemento da obrigação.*
>
> *Isso quer dizer que, nesse tipo de negócio jurídico, o devedor fiduciante torna-se possuidor direto e o credor fiduciário, possuidor indireto do bem. Sendo que somente depois de cumprida a obrigação contratual, equivalente a quitação do financiamento imobiliário, é que o imóvel torna propriedade definitiva do adquirente, até então identificado como devedor fiduciante.*
>
> *O art. 22 da Lei 9.514/97 define a alienação fiduciária de coisa imóvel, nos seguintes termos: "A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".*
>
> *[...]*
>
> ***Nesse sentido, em que pese as alegações do apelante, inexistem nos autos provas suficientes de que os apelados estiveram na***

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

posse do imóvel objeto do contrato, o que, a meu ver, descaracterizaria o enquadramento aqui suscitado.

[...]

Rememoro ainda que a própria Caixa Econômica Federal peticionou nos autos às fls. 273/274 manifestando seu desinteresse na causa.

Neste azo, rejeito a tese ventilada.

[Grifos acrescidos]

A alegada omissão quanto à ilegitimidade das recorrentes em favor da legitimidade da Caixa Econômica Federal, ainda que acolhida, também não teria o condão de infirmar ou alterar a conclusão alcançada pela Corte local, uma vez que esta Corte Superior consolidou o entendimento de que a Caixa Econômica Federal, quando atua como mero agente financeiro, não possui legitimidade passiva em demandas que discutam rescisão contratual ou vícios de construção, circunstância que esvazia de utilidade a supressão da omissão.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGRAMENTO APLICÁVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. CEF. MUTUANTE. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

2. ***"A Caixa Econômica Federal, quando atua como mera agente financeira, não possui legitimidade passiva em demandas que discutem rescisão contratual ou vícios de construção, atraindo a competência da Justiça Estadual" (AREsp n. 2.646.270/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025).***

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.136.157/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

DANOS MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONTRATO DEFINITI VO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. PROCEDIMENTO DA LEI 9.514/97. POSSIBILIDADE DE CONTROLE JUDICIAL. SÚMULAS 7 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, em ação de rescisão contratual e indenização por danos morais proposta em razão de suposto atraso na entrega de unidade habitacional vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida.

2. Discute-se (i) a competência da Justiça Federal em virtude da participação da Caixa Econômica Federal; (ii) a possibilidade de rescisão judicial de contrato definitivo de compra e venda com alienação fiduciária, diante da previsão do rito extrajudicial da Lei 9.514/97; (iii) eventual negativa de prestação jurisdicional; (iv) a divergência jurisprudencial sobre os temas; e (v) a possibilidade de reexame de fatos e provas.

3. ***A Caixa Econômica Federal, quando atua como mera agente financeira, não possui legitimidade passiva em demandas que discutem rescisão contratual ou vícios de construção, atraindo a competência da Justiça Estadual. Aplicação da Súmula 83/STJ. Precedentes: REsp 1.534.952/SC, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 7/2/2017; AgInt no CC 180829/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 23/2/.2022.***

3. O procedimento extrajudicial da Lei 9.514/97 não afasta a jurisdição estatal, sendo possível a revisão judicial em hipóteses de inadimplemento, vícios ou abusos. Precedentes: AgInt no AREsp 2276046/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 19/6/2023.

4. Não configurada negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma suficiente as questões relevantes.

5. A análise das teses recursais demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ. 6.

A substituição da promessa pelo contrato definitivo não impede a apreciação judicial do pedido de rescisão em caso de inadimplemento, vícios ou abusos. Precedente: REsp 1.723.519/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. 28/8/2019.

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.646.270/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

Quanto ao segundo ponto, a Corte local o enfrentou no julgamento dos embargos de declaração, julgando tratar-se de inconformismo que não se caracteriza como vício embargável (fl. 534):

Sobre os demais pontos de sua irresignação, entendo ser rediscussão de questão de mérito já resolvida, configurando pedido de alteração do acórdão e traduzindo mero inconformismo com o teor da decisão embargada. Isso porque, conforme se observa pela simples leitura do

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

recurso, as recorrentes pleiteiam o reexame da matéria por meio dos aclaratórios, o que não se revela juridicamente possível.

Logo, não prosperam os alegados defeitos na decisão em comento. O texto da decisão embargada é bastante claro e coerente com os fundamentos que foram ali expostos.

Em relação à alegada violação ao artigo 22 da Lei n. 9.514/97, as agravantes argumentam que como as recorrentes já teriam transmitido a propriedade do imóvel aos adquirentes e que ele seria objeto de alienação fiduciária com a Caixa Econômica para garantir o seu financiamento, desconsiderar tal situação implicaria negativa de vigência ao art. 22 da Lei n. 9.514/97, já que as recorrentes não detêm mais a propriedade do imóvel, motivo pelo qual não seriam partes legítimas para serem demandas em relação ao desfazimento do negócio jurídico (fl. 475).

Conquanto assista razão aos agravantes em relação ao prequestionamento expresso da matéria, a tese recursal se apoia em premissas ausentes da moldura fática estabilizada pelo acórdão recorrido, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ. Além disso, o artigo 22 da Lei n. 9.514/97, isoladamente considerado, não possui comando normativo suficiente para a análise da tese recursal relativa à ilegitimidade das recorrentes para figurarem no polo passivo da demanda de desfazimento do negócio jurídico, circunstância que reforça a incidência da Súmula n. 284/STF, invocada pela decisão agravada.

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

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57888190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:28:04
Código de Controle do Documento: 3e15eb8a-e2c0-492e-9b16-8f784af3da77

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.222.229 / CE

Número Registro: 2025/0244638-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01454279020178060001 14542790201780600001

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MONTE CASTELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RECORRENTE	: WR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814
	MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085
	FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074
RECORRIDO	: FRANK SINATRA DA SILVA
RECORRIDO	: MARLENE BARBOSA DE SOUZA
ADVOGADOS	: ERICA LEANDRO DE ALENCAR - CE016773
	DJACIR RIBEIRO PARAHYBA NETO - CE018567

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MONTE CASTELO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
AGRAVANTE	: WR ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: FRANCISCO WELVIO URBANO CAVALCANTE - CE014814
	MARCELO VICTOR DE SOUSA - CE023085
	FERNANDO SAVIUS PASSOS DE SANT'ANNA - CE026074

Documento eletrônico VDA58139524 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:04:31
Código de Controle do Documento: b6e0f083-77e8-4734-aa20-8cec00fdc697

AGRAVADO : FRANK SINATRA DA SILVA
AGRAVADO : MARLENE BARBOSA DE SOUZA
ADVOGADOS : ERICA LEANDRO DE ALENCAR - CE016773
DJACIR RIBEIRO PARAHYBA NETO - CE018567

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139524 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:04:31
Código de Controle do Documento: b6e0f083-77e8-4734-aa20-8cec00fdc697