



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2991377 - RS (2025/0262021-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CRISTINA MARTINS DE JESUS PEREIRA
AGRAVANTE : MARCOS DONIZETTI PEREIRA
ADVOGADOS : HENRIQUE ROCHA BAUMANN CAVALLARO - PR096750
CAMILA DOLBERTH DA SILVA - PR102136
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ANDORINHAS LTDA
AGRAVADO : RNPS ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B
PEDRO HENRIQUE FERREIRA DE SOUZA - MG221278
PEDRO PAULO XAVIER RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF046334
ROMUALDO CAMPOS NEIVA GONZAGA - DF024956

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. DANOS FÍSICOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AGENTE FINANCEIRO. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA.

1. A revisão da conclusão firmada no acórdão recorrido — no sentido de que a parte recorrida atuou unicamente como agente financiador — implicaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n.º 7/STJ.
2. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada adequadamente, pois não houve cotejo analítico entre os arestos confrontados, conforme exigido pelos artigos 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.
3. A incidência da Súmula n.º 7/STJ obsta a admissão do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.
4. Inviável, na via do recurso especial, apreciar a alegação de violação a dispositivo constitucional.
5. 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2991377 - RS (2025/0262021-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CRISTINA MARTINS DE JESUS PEREIRA
AGRAVANTE : MARCOS DONIZETTI PEREIRA
ADVOGADOS : HENRIQUE ROCHA BAUMANN CAVALLARO - PR096750
CAMILA DOLBERTH DA SILVA - PR102136
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ANDORINHAS LTDA
AGRAVADO : RNPS ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B
PEDRO HENRIQUE FERREIRA DE SOUZA - MG221278
PEDRO PAULO XAVIER RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF046334
ROMUALDO CAMPOS NEIVA GONZAGA - DF024956

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. DANOS FÍSICOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AGENTE FINANCEIRO. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA.

1. A revisão da conclusão firmada no acórdão recorrido — no sentido de que a parte recorrida atuou unicamente como agente financiador — implicaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n.º 7/STJ.

2. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada adequadamente, pois não houve cotejo analítico entre os arestos confrontados, conforme exigido pelos artigos 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

3. A incidência da Súmula n.º 7/STJ obsta a admissão do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.

4. Inviável, na via do recurso especial, apreciar a alegação de violação a dispositivo constitucional.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CRISTINA MARTINS DE JESUS PEREIRA e MARCOS DONIZETTI PEREIRA contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado:

"DIREITO ADMINISTRATIVO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DANOS FÍSICOS EM IMÓVEL FINANCIADO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PROGRAMA CASA VERDE E

AMARELA. RECURSO NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Ação ajuizada por adquirente de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), vinculado ao Programa Casa Verde e Amarela, em que pleiteia indenização por vícios construtivos. 2. Sentença proferida pelo Juízo Federal reconheceu a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (CEF), por atuar como mera agente financeira, e extinguiu o processo sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC. 3. Recurso de apelação interposto pela parte autora, visando à reforma da sentença para que seja reconhecida a legitimidade passiva da CEF. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO 4. A questão em discussão consiste em verificar se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel financiado pelo SFH, dentro do Programa Casa Verde e Amarela, no qual atuou como agente financeiro. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. A jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e dos Tribunais Regionais Federais (TRFs) reconhece que, nas hipóteses em que a Caixa Econômica Federal atua como mera agente financiadora, sua responsabilidade contratual se restringe à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados, sem que isso implique ingerência na execução ou fiscalização da obra. 6. Em conformidade com o acórdão proferido no Recurso Especial nº 1.043.052/MG, "não há solidariedade entre o agente financeiro e a construtora por vícios de construção, salvo se o agente tiver participado diretamente da escolha da construtora ou da supervisão do empreendimento". No presente caso, não restou demonstrada qualquer participação ativa da CEF na obra. 7. Não há como responsabilizar a CEF por vícios construtivos, uma vez que sua atuação limitou-se à liberação dos recursos, não cabendo à Justiça Federal a apreciação da demanda, conforme artigo 109, I, da Constituição Federal. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso de apelação não provido. Tese de julgamento: "A Caixa Econômica Federal, quando atua como mera agente financiadora em contratos habitacionais, não possui legitimidade para responder por vícios construtivos no imóvel financiado." (e-STJ fl. 233)

Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos (e-STJ fls. 246/247).

No recurso especial (e-STJ fls. 250/258), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 14, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor: sustenta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao Programa Minha Casa Minha Vida/Casa Verde e Amarela e afirma a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por integrar a cadeia de consumo, com atuação de fiscalização e aprovação técnica do empreendimento por engenheiros da CEF;

(ii) art. 618 do Código Civil: porque a recorrida Caixa ao participar da aprovação, viabilização, financiamento, fiscalização e contratação, assumiu obrigações análogas àquelas impostas ao incorporador/empreiteiro;

(iii) art. 109, I, da Constituição Federal: afirma que, reconhecida a atuação da CEF como executora e gestora de políticas públicas habitacionais vinculadas ao Fundo de Arrendamento Residencial, impõe-se sua presença no polo passivo e a competência da Justiça Federal para processar e julgar a causa.

Sem as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que concerne à alegada violação do art. 14, § 1º, do CDC, e do art. 618 do Código Civil, o tribunal de origem consignou que:

"De fato, não há como entender que a CEF é parte legítima para estar no polo passivo da presente demanda, uma vez que o contrato entabulado entre a parte autora, a CEF e os antigos proprietários se trata de "Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual- CCFGTS -Programa Casa Verde e Amarela" (evento 1, CONTR6). Esse programa habitacional do Governo Federal, que existiu entre 2019 e 2022, buscava facilitar a compra de moradias para famílias de baixa renda e, como se vê no caso dos autos, a autora dele fez uso para adquirir sua casa. A CEF, nessa hipótese, não atuou como entidade organizadora ou fiscalizadora de empreendimento, mas apenas como agente financiador da negociação pactuada para a aquisição de imóvel já construído. A contratação em exame não envolve a responsabilidade do agente financeiro pela solidez e perfeição da obra. Não há obrigação contratual do agente mutuante quanto a eventuais vícios construtivos da unidade imobiliária, tendo em vista que a empresa pública não participou da realização da obra ou da fiscalização da sua qualidade construtiva, limitando-se, tão somente, a liberação do valor do financiamento." (e-STJ fls. 231)

Dessa forma, a modificação do acórdão recorrido demanda a reinterpretção de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas nºs 5/STJ e 7/STJ, respectivamente.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ.

1. O STJ firmou entendimento de que a legitimidade passiva da CEF nas ações contra vícios de construção ou atraso na entrega de obras somente se verifica nas hipóteses em que atua além dos poderes de mero agente financiador da obra, ou seja, quando promove o empreendimento, elabora o projeto com todas as especificações, escolhe a construtora e negocia diretamente em programa de habitação popular.

2. Por conseguinte, a natureza da atuação da CEF é definida pela interpretação das cláusulas contratuais e o exame das provas dos autos, cuja revisão é inviável na sede do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

3. Ilegitimidade da CEF que se baseou em inconteste análise fático-contratual, com expressa conclusão de que "a atuação da Caixa Econômica Federal foi a de mero agente financiador do empreendimento".

Agravo interno improvido." (AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

Quanto à divergência jurisprudencial, o recurso não merece conhecimento, pois, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, a divergência jurisprudencial deve ser comprovada e demonstrada, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, o que não ocorreu na espécie. Não basta a simples transcrição de ementas sem que seja realizado o necessário cotejo analítico a

evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Além disso, não há como aferir eventual dissídio jurisprudencial sem que tenham os acórdãos recorrido e paradigma examinado o tema com enfoque na mesma legislação infraconstitucional.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. 1. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. 3. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. 4. DANO MORAL. IN RE IPSA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 5. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 'a falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia' (AgInt no REsp n. 1.351.296/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe 12/9/2019).

2. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.

(...)."

(AgInt no AREsp 2.203.568/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022)

Torna-se patente, assim, a falta de fundamentação do apelo nobre, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

Além disso, conforme 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.

Por fim, quanto à alegada ofensa ao art. 109, I, da Constituição Federal, observa-se que compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais, pois, como consabido, a matéria é afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.

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

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.991.377 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0262021-3

Número de Origem:
50812982320234047000

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CRISTINA MARTINS DE JESUS PEREIRA

AGRAVANTE : MARCOS DONIZETTI PEREIRA

ADVOGADOS : HENRIQUE ROCHA BAUMANN CAVALLARO - PR096750

CAMILA DOLBERTH DA SILVA - PR102136

AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ANDORINHAS LTDA

AGRAVADO : RNPS ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B

ROMUALDO CAMPOS NEIVA GONZAGA - DF024956

PEDRO PAULO XAVIER RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF046334

PEDRO HENRIQUE FERREIRA DE SOUZA - MG221278

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026