



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3118236 - RJ (2025/0460169-6)

RELATORA	: MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	: RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADOS	: LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL- RJ130442 MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA- RJ182741
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: GERSON DE CARVALHO FRAGOZO- RJ106445 CAROLINNE GUIMARAES LIMA- DF036805 MARCIO MIRANDA DE SOUZA- RJ108564
AGRAVADO	: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
REPR. POR	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: CAROLINNE GUIMARAES LIMA- DF036805 MARCIO MIRANDA DE SOUZA- RJ108564

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA PROVISÓRIA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Tutela provisória antecipada em caráter antecedente em razão de vício de construção em imóvel objeto de contrato de arrendamento residencial.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3118236 - RJ(2025/0460169-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADOS : LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442
MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
MARCIO MIRANDA DE SOUZA - RJ108564
AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
REPR. POR : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
MARCIO MIRANDA DE SOUZA - RJ108564

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA PROVISÓRIA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Tutela provisória antecipada em caráter antecedente em razão de vício de construção em imóvel objeto de contrato de arrendamento residencial.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que interpusera, pelos seguintes fundamentos: incidência das Súmulas 7/STJ e 282 e 284/STF.

Ação: tutela provisória antecipada em caráter antecedente, ajuizada pela agravante, em face de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e FUNDO DE

ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, na qual requer a suspensão do contrato de arrendamento e das taxas de arrendamento e condomínio, o pagamento de aluguel social e a reparação de danos materiais c/c compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) suspender o contrato de arrendamento e os pagamentos das taxas mensais de arrendamento e de condomínio e determinar que a requerida pague mensalmente R\$ 522,50 (quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos); ii) condenar a requerida a indenizar os danos materiais referentes aos valores de aluguel pagos até a concessão do aluguel social e pelos danos físicos ao interior da unidade residencial, com apuração em liquidação; iii) condenar a requerida ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de compensação por danos morais.

Acórdão: manteve a decisão unipessoal do Relator que deu provimento ao recurso de apelação interposto pela agravada, com fundamentação diversa, reconhecendo a ilegitimidade passiva da CEF, e julgou prejudicado o recurso de apelação interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS INTERNOS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA. 1. A decisão monocrática proferida nos processos conexos 500110776-2020.4.02.5116 e 500502003-2019.4.02.5116 deu provimento à apelação da CEF para julgar extinto o feito sem resolução de mérito, por ilegitimidade ativa, e julgar prejudicada a apelação autora/agravante. 2. A nova proprietária possui legitimidade ativa para pleitear as indenizações e os reparos pelos vícios construtivos que atingem seu imóvel, obtido pelo contrato de compra e venda, cuja vendedora já havia quitado o arrendamento com a CEF.

3. A agravante comprou o imóvel de um terceiro, que quitou seu arrendamento em Desse modo, verifica-se que a nova proprietária não possui qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial.

4. A vistoria realizada pela instituição financeira avalia, tão somente, as condições do imóvel para determinar o valor da garantia para fins do financiamento, considerando as condições de conservação e de mercado, não se responsabilizando pela segurança e solidez do imóvel.

5. A CEF não possui responsabilidade pelo pagamento de indenizações provenientes dos vícios redibitórios do imóvel, que é de responsabilidade exclusiva da vendedora, nos termos do art. 443 do Código Civil.

6. Agravos internos desprovidos, por fundamentação diversa, para reconhecer a ilegitimidade passiva da CEF. (e-STJ fl. 595)

Recurso especial: alega violação dos arts. 1º, § 1º, e 4º da Lei 10.188/2001. Afirma que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL atuam como gestores de política pública habitacional, com deveres de acompanhamento e fiscalização das obras, razão pela qual detêm legitimidade passiva e responsabilidade pelos vícios construtivos.

Aduz que não se trata de atuação como mero agente financeiro, mas de do programa, o que impõe responsabilidade pela execução/gestor entrega de imóvel apto à moradia. Argumenta que as operações do programa obedecem a critérios técnicos definidos pela CEF, o que reforça sua responsabilidade pela qualidade e segurança dos empreendimentos.

Decisão monocrática: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto pela agravante.

Agravo interno: em suas razões, a par de reiterar argumentos vinculados ao mérito recursal, a agravante afirma que: i) os fatos relevantes para o deslinde da controvérsia encontram-se devidamente delimitados e incontroversos, tendo sido expressamente reconhecidos pelas instâncias ordinárias; ii) a matéria relativa à legitimidade da CEF/FAR e à natureza de sua atuação no programa habitacional foi expressamente enfrentada pelo TJ/RJ, constituindo o fundamento central do acórdão recorrido; iii) o recurso especial apresentou, de forma clara e estruturada, a indicação expressa dos dispositivos legais violados, a demonstração do conteúdo normativo de tais dispositivos e o confronto analítico entre a interpretação adotada pelo acórdão recorrido e aquela que se entende juridicamente correta.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ante a incidência das Súmulas 7/STJ e 282 e 284/STF.

I. Da fundamentação deficiente

2. No que tange à fundamentação deficiente, a agravante não enfrentou, de forma específica, os fundamentos do acórdão relativos à ausência de vínculo com o FAR após a quitação do arrendamento e à atribuição dos vícios redibitórios à vendedora, à luz do art. 443 do CC, porquanto os argumentos desenvolvidos concentram-se na qualificação da CEF/FAR como gestora e operadora do PAR, com base nos arts. 1º, §1º, e 4º da Lei 10.188/2001.

3. Portanto, não correlacionou o conteúdo dos dispositivos legais apontados como violados aos fundamentos do acórdão recorrido, o que compromete a exata compreensão da controvérsia. Inafastável, pois, a incidência da Súmula 284/STF.

II. Da ausência de prequestionamento

4. Os arts. 1º, §1º, e 4º da Lei 10.188/2001 não foram objeto de expresso prequestionamento pelo Tribunal de origem, o que importa na incidência do óbice da Súmula 282/STF.

5. Saliente-se, outrossim, que a parte agravante sequer interpôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido para que o Tribunal de origem se manifestasse acerca dos dispositivos.

III. Do reexame de fatos e provas

6. Permanece, ainda, a incidência da Súmula 7/STJ à espécie. Isso porquanto alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem quanto à ilegitimidade passiva da CEF demandaria desta Corte, indubitavelmente, a incursão no conteúdo fático-probatório dos autos, conforme se depreende dos seguintes trechos:

Como se vê, diferentemente do que consta na decisão agravada, não houve uma cessão onerosa de mútuo habitacional, mas sim uma compra e venda do imóvel, na qual a vendedora é uma ex-arrendatária que já havia quitado o seu arrendamento com a CEF em 13/01/2015, conforme reconhecido pela própria instituição financeira.

Assim, não que falar em ilegitimidade ativa, já que a nova proprietária possui o direito de, em nome próprio, requerer as indenizações e os reparos pelos vícios construtivos que atingem seu imóvel.

Nada obstante, a Caixa Econômica Federal – CEF não possui legitimidade passiva.

No caso ora analisado, a agravante comprou o imóvel de Maria de Lourdes Nogueira de Souza, que quitou seu arrendamento em 13/01/2015. Desse modo, verifica-se que a nova proprietária não possui qualquer vínculo com o Fundo de Arrendamento Residencial.

De rigor, a relação jurídica de mútuo pactuada com a instituição financeira não pode ser confundida com a relação de compra e venda firmada com a vendedora do imóvel.

A vistoria realizada pela instituição financeira avalia, tão somente, as condições do imóvel para determinar o valor da garantia para fins do financiamento, considerando as condições de conservação e de mercado, não se responsabilizando pela segurança e solidez do imóvel.

A CEF não possui responsabilidade pelo pagamento de indenizações provenientes dos vícios redibitórios do imóvel, que é de responsabilidade exclusiva da vendedora, nos termos do art. 443 do Código Civil.

7. Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que a incursão nesta seara implicaria ofensa ao referido óbice sumular.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.118.236 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0460169-6

Número de Origem:
50050200320194025116

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA

ADVOGADOS : LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442

MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

MARCIO MIRANDA DE SOUZA - RJ108564

AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

REPR. POR : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

MARCIO MIRANDA DE SOUZA - RJ108564

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ARRENDAMENTO MERCANTIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RONILDA MARIA RODRIGUES DA COSTA

ADVOGADOS : LILIAN RODRIGUES DE SOUZA KEHL - RJ130442

MARCOS ANTONIO PINHEIRO SARAIVA - RJ182741

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
MARCIO MIRANDA DE SOUZA - RJ108564
AGRAVADO : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
REPR. POR : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
MARCIO MIRANDA DE SOUZA - RJ108564

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026