



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3141884 - ES
(2025/0492606-0)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ANOVA GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ MARCELO RIGONI - ES023016
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 182 DO STJ. ATRASO E PARALISAÇÃO DE OBRAS. RESPONSABILIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial com base no art. 21-E, V, c/c o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ e na Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos materiais decorrentes de atraso e paralisação de obras em empreendimento vinculado ao PMCMV, com discussão sobre a responsabilidade da CEF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é inaplicável a Súmula n. 182 do STJ por haver impugnação específica no agravo em recurso especial; (ii) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC, por omissão e negativa de prestação jurisdicional; (iii) saber se houve violação dos arts. 186 e 927 do CC pela ausência de responsabilização da CEF; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Afasta-se a aplicação da Súmula n. 182 do STJ, porquanto houve impugnação específica e suficiente no agravo em recurso especial, impondo a reconsideração da decisão monocrática.
5. Não há violação do art. 1.022, II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem

decidiu de forma clara e fundamentada os pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

6. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, não há responsabilidade da Caixa Econômica Federal em ações de natureza reparatória por vício de construção ou atraso na entrega quando atua como mero agente financeiro. Caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão da conclusão da Corte de origem acerca da atuação da CEF como mero agente financeiro demandaria reexame de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais, procedimento vedado na via do recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado diante dos óbices aplicados ao conhecimento do recurso especial pela alínea *a* do permissivo constitucional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno conhecido para reconsiderar a decisão agravada e, conhecendo do agravo, conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. É inaplicável a Súmula n. 182 do STJ quando demonstrada impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada. 2. Não há violação do art. 1.022, II, do CPC se o acórdão enfrentou, de modo claro e suficiente, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia. 3. A atuação da CEF como mero agente financeiro afasta sua responsabilidade por atraso de obra. 4. O reexame do contexto fático-probatório e de cláusulas contratuais encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial quando sobrevierem óbices de admissibilidade pela alínea *a* do permissivo constitucional em relação à mesma tese.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, e 1.022, II; CC, arts. 186 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 26/6/2023; STJ, AREsp n. 3.020.676/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/5/2026; STJ, AREsp n. 2.937.350/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.057.319/RN, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.705.055/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024; STJ, REsp n. 2.028.750/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt no REsp n. 2.134.649/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.991.374/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3141884 - ES
(2025/0492606-0)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : ANOVA GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ MARCELO RIGONI - ES023016
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 182 DO STJ. ATRASO E PARALISAÇÃO DE OBRAS. RESPONSABILIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. AGRADO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial com base no art. 21-E, V, c/c o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ e na Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos materiais decorrentes de atraso e paralisação de obras em empreendimento vinculado ao PMCMV, com discussão sobre a responsabilidade da CEF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é inaplicável a Súmula n. 182 do STJ por haver impugnação específica no agravo em recurso especial; (ii) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC, por omissão e negativa de prestação jurisdicional; (iii) saber se houve violação dos arts. 186 e 927 do CC pela ausência de responsabilização da CEF; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Afasta-se a aplicação da Súmula n. 182 do STJ, porquanto houve impugnação específica e suficiente no agravo em recurso especial, impondo a reconsideração da decisão monocrática.
5. Não há violação do art. 1.022, II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem decidiu de forma clara e fundamentada os pontos necessários ao deslinde da controvérsia.
6. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, não há responsabilidade da Caixa Econômica Federal em ações de natureza reparatória por vício de construção ou atraso na entrega quando atua como mero agente financeiro. Caso,

pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão da conclusão da Corte de origem acerca da atuação da CEF como mero agente financeiro demandaria reexame de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais, procedimento vedado na via do recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado diante dos óbices aplicados ao conhecimento do recurso especial pela alínea *a* do permissivo constitucional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno conhecido para reconsiderar a decisão agravada e, conhecendo do agravo, conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. É inaplicável a Súmula n. 182 do STJ quando demonstrada impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada. 2. Não há violação do art. 1.022, II, do CPC se o acórdão enfrentou, de modo claro e suficiente, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia. 3. A atuação da CEF como mero agente financeiro afasta sua responsabilidade por atraso de obra. 4. O reexame do contexto fático-probatório e de cláusulas contratuais encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial quando sobrevierem óbices de admissibilidade pela alínea *a* do permissivo constitucional em relação à mesma tese.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, e 1.022, II; CC, arts. 186 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 26/6/2023; STJ, AREsp n. 3.020.676/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/5/2026; STJ, AREsp n. 2.937.350/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.057.319/RN, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.705.055/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024; STJ, REsp n. 2.028.750/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt no REsp n. 2.134.649/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.991.374/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANOVA PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA EIRELI contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, c/c o art. 253, parágrafo único, I, ambos do Regimento Interno do

Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em recurso especial, com fulcro na Súmula n. 182 do STJ.

A parte agravante aduz, em suma, *error in procedendo* na decisão monocrática, pois afirma ter impugnado, de forma específica, concreta e pormenorizada, todos os fundamentos da inadmissibilidade, afastando-se, assim, a aplicação da Súmula n. 182 do STJ.

Requer o provimento do agravo interno, a reconsideração da decisão monocrática ou, caso mantida, a submissão ao colegiado, para que seja conhecido o agravo em recurso especial.

Contrarrazões às fls. 769-771.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à não incidência da Súmula n. 182 do STJ, uma vez que se mostra suficiente a impugnação apresentada no agravo em recurso especial.

Assim, na forma do art. 259, § 6º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, reconsidero a decisão de fls. 750-751.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANOVA PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA EIRELI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; prejudicado o dissídio jurisprudencial (fls. 705-708).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação nos autos de ação de indenização por danos materiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 606):

SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). ATRASO E PARALISAÇÃO DE OBRAS. EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL LINHARES. PREMAX ENGENHARIA LTDA. FALÊNCIA DA CONSTRUTORA. COMPRA E VENDA DIRETA COM A CONSTRUTORA. AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DA CAIXA. DANOS MATERIAIS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

Não há responsabilidade da CEF quanto à compradora de unidades em empreendimento habitacional inacabado, quando o bem é adquirido por pessoa jurídica diretamente da vendedora, sem intervenção da instituição financeira. Ainda que a construção tenha sido pactuada no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a autora é pessoa jurídica e não beneficiária do programa. Tratativas da CEF buscando a retomada das obras junto à seguradora não afirmam essa responsabilidade, e sim dever para com os beneficiários do programa. A paralisação das obras deve ser discutida com a construtora, perante a justiça competente. Correta a improcedência do pedido. Apelação desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 621-625).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 186 e 927 do Código Civil, porque o acórdão recorrido negou a responsabilização civil da Caixa Econômica Federal pelo descumprimento de seguro garantia do construtor que asseguraria a substituição da construtora para retomada das obras, apesar de reconhecer a existência do seguro e os compromissos públicos assumidos pela instituição; e

b) 1.022, II, do Código de Processo Civil, já que o tribunal de origem rejeitou embargos de declaração sem enfrentar, de forma específica, a aplicação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, incorrendo em omissão e falta de fundamentação.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a CEF “atuou como mero agente financeiro” e não poderia responder pela não substituição da construtora apesar do seguro garantia, divergiu do entendimento do Tribunal

Regional Federal da 4ª Região nos autos n. 5007890-08.2019.4.04.7107, que reconheceu a responsabilidade da CEF por não providenciar a imediata substituição da construtora a que estava obrigada contratualmente.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a responsabilidade da Caixa Econômica Federal em reparar os danos causados pelo não acionamento do seguro garantia do construtor e pela não substituição da construtora; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o dissídio jurisprudencial e se dê interpretação conforme aos arts. 186 e 927 do Código Civil, determinando o processamento do tema e a condenação ao pagamento de indenização.

Contrarrazões às fls. 680-691.

É o relatório.

I - Art. 1.022, II, do CPC

Afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No caso, o Tribunal *a quo* expôs, explicitamente, que não houve responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) no contexto fático-jurídico objeto da controvérsia judicial, ainda que não tenha indicado, expressamente, os arts. 186 e 927 do CC.

Para fins de demonstrar o efetivo enfrentamento, pela Corte de origem, da matéria tida por omissa, colaciona-se abaixo trecho do acórdão recorrido (fls. 600-603:

Trata-se de venda direta, sem financiamento ou intervenção da CEF, e o contrato nem sequer faz menção ao PMCMV ou ao SFH. E, apesar de o terreno e a construção estarem hipotecadas à CEF, não há referência à hipoteca no referido contrato. [...]

No entanto, nem mesmo sob a ótica da “teoria da aparência” se caracteriza a responsabilidade da CEF, pois a comercialização das unidades foi realizada diretamente pela construtora, e a autora jamais negociou diretamente com a instituição financeira. [...]

O que a parte autora pretende, na verdade, é transferir o seu prejuízo para a CEF, diante da paralisação das obras e da falência da vendedora e construtora PREMAX (como noticiado através do Ofício n.º 109/2017, remetido pelo juízo da 2ª Vara Cível e Comercial da Comarca de Linhares, dos autos do processo nº 0000479-84.2012.8.08.0030).

Contudo, a instituição financeira não pode arcar com a devolução de valores que foram pagos a outrem. [...]

Não há aqui obrigação contratual entre as partes, e nem a cobertura securitária do empreendimento é pertinente à autora, pois atrelada aos recursos investidos pela CEF, tanto na construção, quanto nos financiamentos concedidos aos mutuários para amortizar a dívida da construtora (cf. cláusula décima oitava do contrato de construção – Evento 107, ANEXO4, p. 0). [...]

Quanto à atuação da CEF, o Superior Tribunal de Justiça, nos autos do R Esp nº 1.102.539 (Rel. Min. Maria Isabel Galotti, Quarta Turma, D Je 06/02/2012) fixou a tese de que “a responsabilidade da CEF, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção, nos seguintes termos: (i) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; ou (ii) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda”.

Em relação à sociedade empresária autora, a CEF atuou como mero agente financeiro, cuja atuação se limitou à disponibilização de empréstimo para a construção do empreendimento, em contrato inteiramente alheio à adquirente. Não se trata de pessoa de baixa renda, destinatária do PMCMV, e nem houve concessão de financiamento com recursos do FAR em seu favor. [...]

Incabível pretender impor à CEF qualquer penalidade por atraso ou vícios na realização do empreendimento. Não há previsão contratual neste sentido e nem o poderia, pois a CEF não é parte do contrato estabelecido com a autora. [...]

Portanto, se o construtor constrói mal, em desacordo com as especificações legais ou contratadas, ou o imóvel não é entregue no prazo, ou é entregue em péssimas condições, ele é a parte inadimplente e este é o contrato que deve ser discutido.

A CEF não vendeu o imóvel à autora, e aqui não há a atuação como agente promotor de habitação para população de baixa renda. Nem se aplica ao caso o entendimento consagrado no tema 996 dos recursos repetitivos do STJ, restrito aos beneficiários do PMCMV nas faixas 1.5, 2 e 3.

A CEF atuou como mero agente financeiro, e não pode responder por atrasos na obra ou vícios de construção, tampouco pelo pagamento de indenização por danos daí decorrentes.

Tanto que o entendimento deste Tribunal, em casos como o presente, sempre se orientou pela ilegitimidade passiva da CEF, como chegou a ser decidido na presente ação, embora posteriormente reconsiderado em sede de embargos de declaração (Eventos 37 e 55 dos autos originários).

Assim, "não se reconhecem a omissão e negativa de prestação jurisdicional quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte" (AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023).

II - Arts. 186 e 927 do CC

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente sustenta que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL assumiu, por meio de seguro “garantia do construtor”, compromisso público de substituir a construtora falida e retomar as obras do empreendimento, mas optou voluntariamente por não honrar o pactuado com base em juízo de conveniência econômica, o que violou direito e causou dano aos adquirentes - inclusive à recorrente -, configurando ato ilícito nos termos do art. 186 do Código Civil e impondo o dever de reparar com fundamento no art. 927 do mesmo diploma.

Afirma que a decisão da CEF de não substituir a construtora impediu a conclusão das torres e da infraestrutura, privando os compradores de, ao menos, terem os edifícios prontos para posterior acabamento das unidades, e que a existência do seguro, somada às reiteradas manifestações públicas da CEF acerca da retomada, gerou legítima confiança, cuja frustração acarretou prejuízos indenizáveis.

Aduz que a responsabilização da CEF independe de vínculo contratual direto com a recorrente ou de financiamento das suas unidades, pois o

descumprimento do seguro - firmado para o módulo em que se inserem as unidades da recorrente - constitui conduta voluntária que violou direito de terceiros, atraindo a incidência dos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Sustenta, ainda, que o acórdão recorrido afastou a aplicação dos arts. 186 e 927 do CC ao reduzir a atuação da CEF à de “mero agente financeiro”, sem enfrentar a responsabilidade decorrente do seguro “garantia do construtor” e das promessas de substituição, o que reforça a tese de violação desses dispositivos pela negativa de responsabilização civil pelos danos causados.

A esse respeito, o Tribunal *a quo* chegou à conclusão de que a aquisição das unidades ocorreu por venda direta com a PREMAX, sem financiamento ou intervenção da CEF, inexistindo vínculo contratual entre autora e instituição financeira, o que afastaria qualquer obrigação da CEF de indenizar valores pagos à construtora.

Asseverou que a atuação da CEF limitou-se a mero agente financeiro do empreendimento, sem responsabilidade por atraso de obra ou vícios de construção; o seguro garantia vinculou-se aos recursos investidos pela CEF e aos contratos financiados, não alcançando unidades adquiridas sem financiamento.

Consignou que o enquadramento no PMCMV não altera o quadro, pois foram utilizados recursos do FGTS, a autora não é destinatária de baixa renda e não houve atuação da CEF como agente executor de políticas habitacionais; aplica-se o entendimento do STJ de que só há responsabilização quando a CEF atua como agente executor, não como agente financeiro estrito, sendo inaplicável o Tema 996 aos não beneficiários das faixas indicadas.

Salientou que as tratativas e ofícios da CEF ao PROCON não geram responsabilidade civil, porque a comercialização foi direta com a construtora; a própria ata de reunião de 2014 registrou a impossibilidade de conclusão do

empreendimento e a ausência de responsabilidade da CEF quanto às unidades sem financiamento.

Pontuou que a pretensão indenizatória deve ser dirigida à construtora/vendedora, não havendo previsão contratual ou legal que imponha à CEF substituição da construtora ou conclusão das obras, nem responsabilidade solidária pelo inadimplemento da PREMAX.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 600-603):

O contrato de compra e venda das onze unidades do empreendimento Residencial Linhares, dentre elas os apartamentos n. 103 e 205 da Torre B objeto desta ação, foi celebrado em 19 de julho de 2013, em que constou como vendedora a PREMAX ENGENHARIA LTDA e como compradora a autora em sua denominação anterior, ANOVA S/A PARTICIPAÇÕES. As unidades em referência foram adquiridas pelo valor de R\$ 85.000,00 cada, e o total da escritura era de R\$ 1.060.000,00 (Evento 1, OUT5).

Trata-se de venda direta, sem financiamento ou intervenção da CEF, e o contrato nem sequer faz menção ao PMCMV ou ao SFH. E, apesar de o terreno e a construção estarem hipotecadas à CEF, não há referência à hipoteca no referido contrato.

Tanto que a escritura não pôde ser levada a registro, em dezembro de 2013, em razão de exigências cartorárias relativas à hipoteca em favor da CEF e pendências em relação à construtora (Evento 1, OUT9).

Para fundamentar seu pedido indenizatório em face da CEF, a autora apresentou a publicidade do empreendimento à época, em que consta o logotipo da CAIXA ao final, apenas associado ao financiamento da construção, e o logotipo do Programa Minha Casa Minha Vida (Evento 1, OUT6).

No entanto, nem mesmo sob a ótica da “teoria da aparência” se caracteriza a responsabilidade da CEF, pois a comercialização das unidades foi realizada diretamente pela construtora, e a autora jamais negociou diretamente com a instituição financeira.

A autora trouxe em seguida os ofícios encaminhados pela CEF ao PROCON, durante as tratativas para decidir sobre a retomada das obras. No primeiro deles, Ofício CEF 294/2023, a ré reafirmou expressamente “seu compromisso de conclusão da obra, haja vista o seguro Garantia do Construtor contratado para esse módulo (Torres B e G”, em agosto de 2013, e informa as providências adotadas para a contratação da construtora substituta (Evento 1, OUT7, p. 03). [...]

Em novembro de 2013, através do Ofício CEF 337/2013, a ré reiterou a existência do seguro garantia, que compreende o aspecto financeiro e a gestão dos recursos para a conclusão da obra, bem como a contratação, pela seguradora, de nova construtora (Evento 1, OUT8).

No ofício CEF 285, de julho de 2014, a ré informou a fase final de definição da construtora substituta, e narrou as dificuldades de todo o processo (Evento 1, OUT10).

Por fim, contudo, em ata de reunião entre a CEF e os adquirentes das unidades do Residencial Linhares, em setembro de 2014, a ré reiterou as dificuldades com a PREMAX e a substituição da construtora e admitiu que não

seria concluído o empreendimento. Na ocasião, a ré mencionou as unidades adquiridas diretamente com a construtora, e sobre as quais disse não ter responsabilidade nem poder empregar recursos para a conclusão das obras. Confira-se (Evento 1, OUT11): [...]

Ou seja, desde 2014 a CEF deixou clara sua posição quanto às unidades adquiridas diretamente com a construtora, sem financiamento com a ré.

O que a parte autora pretende, na verdade, é transferir o seu prejuízo para a CEF, diante da paralisação das obras e da falência da vendedora e construtora PREMAX (como noticiado através do Ofício n.º 109/2017, remetido pelo juízo da 2ª Vara Cível e Comercial da Comarca de Linhares, dos autos do processo nº 0000479-84.2012.8.08.0030).

Contudo, a instituição financeira não pode arcar com a devolução de valores que foram pagos a outrem.

Nem mesmo a alegação de que a CEF foi contraditória e ludibriou os adquirentes, após os primeiros ofícios ao PROCON, seria suficiente para o sucesso do pleito. Ainda que a CEF dissesse, desde o primeiro ofício, que as obras não seriam concluídas, isso em nada alteraria a situação da autora. Não foram essas promessas iniciais da CEF que a fizeram adquirir as unidades, ao contrário, ela já as havia adquirido e pago diretamente à construtora.

Não há aqui obrigação contratual entre as partes, e nem a cobertura securitária do empreendimento é pertinente à autora, pois atrelada aos recursos investidos pela CEF, tanto na construção, quanto nos financiamentos concedidos aos mutuários para amortizar a dívida da construtora (cf. cláusula décima oitava do contrato de construção – Evento 107, ANEXO4, p. 0).

De fato, assim dispõe a referida cláusula do contrato de construção do empreendimento, em que consta a PREMAX como DEVEDORA, sobre a venda das unidades mediante financiamento com a CEF, o que não é o caso: [...]

Nem mesmo a construção do empreendimento no âmbito do PMCMV altera o quadro. Aqui foram utilizados recursos do FGTS (e não do Fundo de Arrendamento Residencial), e o caso, como visto, apresenta particularidades.

De fato, o programa "Minha Casa Minha Vida" institui mecanismos de incentivo à aquisição de unidades habitacionais urbanas ou rurais para famílias de baixa renda (Lei nº 11.977/2009). O programa é implementado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que tem como agente gestor e operacional a CEF, conforme dispõem o art. 1º, §§ 1º e 2º, e o art. 2º, § 8º, da Lei nº 10.188/2001, bem como o art. 9º da Lei nº 11.977/09: "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".

Quanto à atuação da CEF, o Superior Tribunal de Justiça, nos autos do R Esp nº 1.102.539 (Rel. Min. Maria Isabel Galotti, Quarta Turma, DJe 06/02/2012) fixou a tese de que “a responsabilidade da CEF, por vícios de construção ou atraso na entrega da obra, dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção, nos seguintes termos: (i) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; ou (ii) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda”.

Em relação à sociedade empresária autora, a CEF atuou como mero agente financeiro, cuja atuação se limitou à disponibilização de empréstimo para a construção do empreendimento, em contrato inteiramente alheio à adquirente. Não se trata de pessoa de baixa renda, destinatária do PMCMV, e nem houve concessão de financiamento com recursos do FAR em seu favor.

A irresignação da autora, portanto, deve ser discutida em face da construtora/vendedora, no juízo competente. É verdade que a construtora PREMAX teve sua falência decretada e a autora certamente terá dificuldades para reaver o valor pago, mas isso, repise-se, é alheio à ré.

Incabível pretender impor à CEF qualquer penalidade por atraso ou vícios na realização do empreendimento. Não há previsão contratual neste sentido e nem o poderia, pois a CEF não é parte do contrato estabelecido com a autora.

Não se pode confundir o contrato de mútuo celebrado com a instituição financeira e o contrato de compra e venda, pactuado com outra pessoa. O construtor/vendedor vende os imóveis segundo determinadas especificações e por determinado preço, e os adquirentes se comprometem a comprá-los sob tais condições; é o adquirente quem escolhe o imóvel que vai comprar.

Portanto, se o construtor constrói mal, em desacordo com as especificações legais ou contratadas, ou o imóvel não é entregue no prazo, ou é entregue em péssimas condições, ele é a parte inadimplente e este é o contrato que deve ser discutido.

A CEF não vendeu o imóvel à autora, e aqui não há a atuação como agente promotor de habitação para população de baixa renda. Nem se aplica ao caso o entendimento consagrado no tema 996 dos recursos repetitivos do STJ, restrito aos beneficiários do PMCMV nas faixas 1.5, 2 e 3.

A CEF atuou como mero agente financeiro, e não pode responder por atrasos na obra ou vícios de construção, tampouco pelo pagamento de indenização por danos daí decorrentes.

Tanto que o entendimento deste Tribunal, em casos como o presente, sempre se orientou pela ilegitimidade passiva da CEF, como chegou a ser decidido na presente ação, embora posteriormente reconsiderado em sede de embargos de declaração (Eventos 37 e 55 dos autos originários).

Ora, ao assim decidir, a Corte de origem alinhou-se à orientação firmada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça.

Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, não há responsabilidade da Caixa Econômica Federal em ações de natureza reparatória por vício de construção ou atraso na entrega quando atua como mero agente financeiro.

Conforme entendimento deste Tribunal Superior, há legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários, especialmente quando atuar como agente executor de políticas federais.

A propósito:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO, SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ILEGITIMIDADE DA CEF. AGENTE FINANCEIRO. ATUAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A jurisprudência desta Corte Superior tem apontado no sentido da ausência de responsabilidade da CEF em ações de natureza reparatória por vício de construção quando atua como mero agente financeiro. [...]

(AREsp n. 3.020.676/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 28/5/2026, destaquei.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO DO JULGADO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, no qual as partes agravantes alegam violação aos arts. 1.227 do Código Civil, 22, 23 e 26 da Lei nº 9.514/97, 113, 114, 144 e 1.022 do Código de Processo Civil e 109, I, da Constituição Federal, além de divergência jurisprudencial. Sustentação de negativa de prestação jurisdicional e litisconsórcio passivo necessário envolvendo a Caixa Econômica Federal.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade passiva para responder por danos oriundos de atraso na entrega de imóvel, considerando sua atuação como mero agente financeira no contrato de financiamento imobiliário.

III. Razões de decidir

3. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a legitimidade passiva da CEF depende da natureza de sua atuação no contrato: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para promoção de moradia; não o é se atuar como mera agente financeira.

4. A legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal depende da natureza de sua atuação no contrato firmado. A instituição é parte ilegítima quando atua como mero agente financeira, sendo responsável apenas pela liberação de empréstimos e cobrança de encargos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que afasta a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por danos relacionados ao atraso na entrega de imóvel quando sua atuação se limita à condição de agente financeiro em sentido estrito.

6. No caso, o Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como agente financeira, sem responsabilidade técnica pela edificação ou escolha da construtora, sendo parte ilegítima para responder por danos oriundos do atraso na entrega do imóvel. [...]

(AREsp n. 2.937.350/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, haverá legitimidade da Caixa Econômica Federal para responder por possíveis danos oriundos do atraso na finalização das obras quando sua atuação extrapolar as funções de mero agente financeiro, assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. [...]

(AgInt no AREsp n. 2.057.319/RN, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022, destaquei.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial, em razão da atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) como mero agente financeiro em contrato de financiamento imobiliário, sem responsabilidade no projeto ou escolha da construtora.

2. O Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como credora fiduciária, não configurando litisconsórcio passivo necessário com a construtora e vendedora do imóvel.

3. A decisão impugnada foi baseada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a CEF possui legitimidade passiva em contratos de financiamento imobiliário quando atua apenas como agente financeiro.

5. Há também a questão de saber se a ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais, o que não se verifica no caso em análise. [...]

(AgInt no AREsp n. 2.705.055/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025, destaquei.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO "PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA". VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. LEGITIMIDADE PASSIVA.

QUESTÃO SOLUCIONADA PELO TRIBUNAL LOCAL COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF, nas ações em que se discute vícios construtivos em imóvel, está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: ela detém legitimidade se tiver atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; mas não o possui se tiver atuado meramente como agente financeiro. Precedentes. [...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024, destaquei.)

Logo, é caso de incidência da Súmula n. 83 do STJ (“Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”), aplicável também aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional.

Ademais, a revisão da conclusão do Tribunal *a quo*, ao afastar a responsabilidade da CEF por entender que a mesma atuou como mero agente financeiro do contrato, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado consoante as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO, SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ILEGITIMIDADE DA CEF. AGENTE FINANCEIRO. ATUAÇÃO. SÚMULAS N.ºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. [...]

2. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, que afastou a legitimidade passiva da CEF por entender que a mesma atuou como mero agente financeiro do contrato, demandaria o reexame de elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

3. A incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 3.020.676/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 28/5/2026, destaquei.)

ACÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PMCMV. DANOS MORAIS E MATERIAIS. CEF. ILEGITIMIDADE. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCIADOR RECONHECIDA NAS INSTANCIAS ORDINARIAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO OCORRIDO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ.

1. Tendo o Tribunal de origem entendido que, no caso, a CEF atuou como mero agente financeiro, não há como reconhecer a legitimidade da instituição para figurar no polo passivo de demanda, nos termos da pacífica jurisprudência desta Corte sobre o assunto.

2. Rever a conclusão da Corte local, que concluiu pela atuação da CEF como agente financeiro, demandaria o reexame contratual e fático dos autos, situação vedada pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do mesmo tema.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 2.028.750/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

À vista disso, a irresignação da parte recorrente encontra óbices nas Súmulas n. 5, 7 e 83 desta Corte Superior, conforme exposto retro.

III - Do dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, segundo o entendimento do STJ, a inadmissão ou o desprovimento do recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial, se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou à mesma tese jurídica, como na espécie.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.134.649/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 5/12/2024; AgInt no AgInt n. AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023; AgInt no AREsp n. 1.991.374/RS, relator Ministro Lnegouuis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 750-751 e, conhecendo do agravo, conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.141.884 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0492606-0

Número de Origem:
00222514720174025004 222514720174025004

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANOVA GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : JOSÉ MARCELO RIGONI - ES023016

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANOVA GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : JOSÉ MARCELO RIGONI - ES023016

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026