SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140048 - RN (2025/0508163-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A
ADVOGADOS	:	LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099
		THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
AGRAVADO	:	SAVIGNI DANTAS DE MORAIS
AGRAVADO	:	MARLA GABRIELA TEIXEIRA DE MORAIS
ADVOGADOS	:	ALESSANDRA VIRGINIA DA SILVA MEDEIROS TINÔCO - RN005237
		DIOGO DE AMORIM QUINTANEIRO - RN011515
INTERES.	:	C & F NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CULPA DO VENDEDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE CONDUTA ATRIBUÍVEL À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. ATRASO DE OBRA. RISCO INERENTE À ATIVIDADE DA CONSTRUTORA. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para figurar em litisconsórcio passivo necessário, sem proceder no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

2. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.

3. 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406683 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:05:57
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 5e333417-d271-44a0-95a3-c4a637f24731

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140048 - RN (2025/0508163-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A
ADVOGADOS	:	LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099
		THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
AGRAVADO	:	SAVIGNI DANTAS DE MORAIS
AGRAVADO	:	MARLA GABRIELA TEIXEIRA DE MORAIS
ADVOGADOS	:	ALESSANDRA VIRGINIA DA SILVA MEDEIROS TINÔCO - RN005237
		DIOGO DE AMORIM QUINTANEIRO - RN011515
INTERES.	:	C & F NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CULPA DO VENDEDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE CONDUTA ATRIBUÍVEL À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. ATRASO DE OBRA. RISCO INERENTE À ATIVIDADE DA CONSTRUTORA. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para figurar em litisconsórcio passivo necessário, sem proceder no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.
2. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por PAIVA GOMES & COMPANHIA S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte assim ementado:

> *"Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA CONCEDIDA COM EFEITOS EX NUNC EXCLUSIVAMENTE PARA O PREPARO. RECURSO NÃO CONHECIDO POR FALTA DE INTERESSE DE DISCUTIR COMPENSAÇÃO MORAL JÁ INDEFERIDA NA SENTENÇA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. NEGATIVA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CAIXA ECONÔMICA*

Documento eletrônico VDA57933286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:39
Código de Controle do Documento: 30d5dc01-97bc-4e6b-b739-1178d5b5f1a9

FEDERAL. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NESTA PARTE DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1 - Apelação Cível interposta contra sentença que rescindiu contrato de promessa de compra e venda de imóvel, condenando as rés à restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, bem como a outras quantias eventualmente comprovadas. Diante da sucumbência recíproca, foram fixadas custas e honorários de forma proporcional. A apelante pleiteia: (i) concessão da justiça gratuita; (ii) declaração de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal; (iii) retenção de 25% dos valores pagos; e (iv) afastamento da condenação à indenização por danos morais.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2 - Há quatro questões em discussão: (i) definir se é cabível a concessão de justiça gratuita à pessoa jurídica apelante; (ii) estabelecer se é necessária a formação de litisconsórcio passivo com a Caixa Econômica Federal; (iii) determinar se é possível a retenção de parte dos valores pagos pelos promitentes compradores; e (iv) verificar a existência de interesse recursal quanto ao pedido de indenização por danos morais.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3 - A justiça gratuita pode ser concedida à pessoa jurídica que comprova a impossibilidade de arcar com as despesas do processo, conforme Súmula 481 do STJ. No caso, a apelante comprovou ausência de faturamento por período prolongado, bem como figurar no polo passivo e ativo de diversas demandas de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e restituição de valores, autorizando a concessão do benefício, com efeitos ex nunc.
4 - O pedido de reforma quanto à indenização por danos morais não comporta conhecimento, pois a sentença já havia julgado improcedente tal pedido, inexistindo interesse recursal.
5 - O contrato firmado entre as partes previa prazo de entrega do imóvel de até 36 meses, com tolerância de 180 dias, a partir da assinatura do instrumento em 12/06/2010. A construtora não comprovou cumprimento dos trâmites junto à Caixa Econômica Federal para viabilizar o financiamento e não juntou habite-se nem averbação da obra, caracterizando inadimplemento contratual.
6 - A ausência de contrato de financiamento bancário não afasta a responsabilidade exclusiva da vendedora pela não entrega do imóvel. O contrato PJ entre a construtora e a Caixa configura risco da atividade da recorrente, podendo a construtora acionar a instituição financeira em ação distinta para assegurar o direito que entende possuir.
7 - A restituição integral dos valores pagos está em conformidade com a Súmula 543 do STJ, tendo em vista a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual.
8 - Mantém-se a sentença, pois a apelante não demonstrou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores à devolução das quantias pagas.
IV. DISPOSITIVO E TESE
4 - Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
Tese de julgamento:
1 - A pessoa jurídica faz jus ao benefício da justiça gratuita quando comprova incapacidade financeira.
2 - A existência de contrato de financiamento PJ entre a construtora e o agente financeiro não impõem a formação de litisconsórcio passivo necessário, podendo a construtora acionar a Caixa Econômica Federal em ação autônoma para assegurar o
direito que entende possuir.
3 - A responsabilidade exclusiva da vendedora pela não entrega do imóvel autoriza a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos, nos termos da Súmula 543 do STJ.
4- Inexiste interesse recursal quanto a pedido já julgado improcedente." (e-STJ fls. 462/465)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 473/482), a parte recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 114 do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA57933286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:39
Código de Controle do Documento: 30d5dc01-97bc-4e6b-b739-1178d5b5f1a9

Sustenta, em síntese, que a Caixa Econômica Federal desempenha papel indispensável no litígio, que versa sobre o atraso na conclusão do empreendimento, porquanto exerce influência na relação entre a instituição financeira, a construtora e o consumidor, razão pela qual se mostra necessária a formação de litisconsórcio passivo necessário.

Sem contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 491/496) 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 irresignação não merece prosperar.

A Corte local consignou que não é o caso de litisconsórcio passivo necessário, porque os autores, ora recorridos, não assinaram contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, bem como o atraso na evolução da obra é risco passível da atividade desempenhada pela construtora.

É o que se extrai com facilidade dos seguintes trechos do acórdão:

> *"(...)*
> *Quanto ao argumento da vendedora de que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL deve compor a demanda na condição de litisconsorte passivo necessário, este não prospera.*
> *Primeiro se observa que SAVIGNI DANTAS DE MORAIS e MARLA GABRIELA TEIXEIRA DE MORAIS jamais assinaram o contrato de financiamento bancário com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.*
> *Por sua vez, embora seja verdade que os efeitos do contrato PJ firmado entre a Construtora e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para financiamento do empreendimento, repercutem na evolução da obra por eventuais demoras na liberação das parcelas do financiamento bancário, sabe-se que trata de risco da atividade passíveis de previsão.*
> *Ademais, o consumidor pode escolher contra quem litigar, podendo a construtora discutir o direito que entende possuir perante a referida instituição bancária em demanda distinta."* (e-STJ fl. 469)

Portanto, rever o entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto à ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para figurar em litisconsórcio passivo necessário, demandaria reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGÓCIO JURÍDICO DE CESSÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. AGENTE FINANCEIRO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.*
> *(...)*
> ***7. Sobre a necessidade de formação de litisconsórcio passivo, o Acórdão recorrido afirmou que não há conduta imputável ao agente financeiro ou habitacional que o legitime a responder pela demanda. Rever essa conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada nesta via.***
> *8. Constatado que o objeto da ação é o debate sobre a cobertura securitária para danos a imóvel (e não o mútuo habitacional) e que, segundo o Acórdão recorrido, a apólice de seguro está vinculada ao ramo 68 (privado), sem afetação ao Fundo de Compensação e Variações Salariais - FCVS, a análise da incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor exige o reexame do conjunto fático-probatório.*

Documento eletrônico VDA57933286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:39
Código de Controle do Documento: 30d5dc01-97bc-4e6b-b739-1178d5b5f1a9

IV. Dispositivo
9. Agravo em recurso especial não conhecido."
(AREsp 2.736.674/PR, Relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025 – grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR BANCÁRIO. APLICAÇÃO EM FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO AUTORIZADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA, CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. LEGITIMIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO DO BANCO SANTOS. INAPLICABILIDADE. INEXIGIBILIDADE DOS DEPÓSITOS. DISCUSSÃO IMPERTINENTE. DENUNCIAÇÃO DA LIDE E INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. QUANTUM INDENIZATÓRIO. VALOR EXORBITANTE. REDUÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.
1. Afasta-se a alegação de ofensa ao art. 535, II, do CPC se o Tribunal a quo examinou e decidiu, de forma motivada e suficiente, as questões que delimitaram a controvérsia.
2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclamar o revolvimento fático-probatório dos autos.
3. A instituição financeira tem legitimidade para ocupar o polo passivo da ação em que se discute o defeito na prestação de seus serviços.
4. Não se configura a hipótese de litisconsórcio passivo necessário quando ausente qualquer vínculo do terceiro com a relação jurídica objeto da ação.
5. A inexigibilidade dos depósitos existentes quando da decretação da intervenção do Banco Central no Banco Santos é questão impertinente com a ação movida pelo consumidor em desfavor da instituição financeira em que depositou seus recursos.
6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a deficiência da fundamentação do recurso especial impedir a exata compreensão da controvérsia.
7. O quantum arbitrado pelo juiz a título de indenização por dano moral deve ser proporcional à ofensa, oscilando de acordo com os contornos fáticos e circunstanciais, podendo ser revisto pelo STJ quando irrisório ou exorbitante.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e provido em parte."
(REsp 1.336.960/TO, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 3/5/2016, DJe de 10/5/2016 – grifou-se)

Por fim, cumpre observar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, *"(...) os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica."* (AgInt no AREsp 1.787.839/SC, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023)

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

Na hipótese, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pela parte ora recorrente, devem ser majorados para 20% (vinte por cento) sobre o valor fixado na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:39
Código de Controle do Documento: 30d5dc01-97bc-4e6b-b739-1178d5b5f1a9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.140.048 / RN

Número Registro: 2025/0508163-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01060303920148200001 106030392014820001

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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	: PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A
ADVOGADOS	: THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
	LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099
AGRAVADO	: SAVIGNI DANTAS DE MORAIS
AGRAVADO	: MARLA GABRIELA TEIXEIRA DE MORAIS
ADVOGADOS	: ALESSANDRA VIRGINIA DA SILVA MEDEIROS TINÔCO - RN005237
	DIOGO DE AMORIM QUINTANEIRO - RN011515
INTERES.	: C & F NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, 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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:53:36
Código de Controle do Documento: 93fcd65f-24ea-471f-8511-9f4e53b45789