



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1986356 - SP (2022/0040005-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SP128341
RECORRIDO : PEDRO HENRIQUE SIMEI
ADVOGADO : LUENDERSON SANTOS DE SOUZA - SP340117
INTERES. : CONSTRUNELLI IN WORKS CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE AGENTE FINANCEIRO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão que reconheceu sua responsabilidade solidária com a construtora pelos danos causados ao consumidor em razão do atraso na entrega de imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se o banco possui legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao consumidor; (II) saber se o contrato firmado entre as partes é válido e regular, afastando a responsabilidade do banco; (III) saber se a negativação do nome do consumidor constitui exercício regular de direito; e (IV) saber se o banco pode ser considerado solidariamente responsável pelos danos causados pela construtora.

III. Razões de decidir

3. O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do "Programa Minha Casa, Minha Vida".

4. No caso, o eg. Tribunal de Justiça concluiu que o banco não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais de habitação, com obrigações previstas no contrato, incluindo a fiscalização da obra e a possibilidade de substituição da construtora em caso de atraso, razão pela qual responde solidariamente pelo inadimplemento da construtora.

5. A alteração da conclusão do acórdão acerca da atuação da instituição financeira como agente executor de política habitacional encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A impertinência temática dos dispositivos legais apontados como ofendidos resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula 284 do STF.

7. A negatização do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes, motivada pelo abandono da obra pela construtora, não constitui exercício regular de direito da instituição financeira.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial desprovido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1986356 - SP (2022/0040005-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADO : **NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - SP128341**
RECORRIDO : **PEDRO HENRIQUE SIMEI**
ADVOGADO : **LUENDERSON SANTOS DE SOUZA - SP340117**
INTERES. : **CONSTRUNELLI IN WORKS CONSTRUTORA E**
INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE AGENTE FINANCEIRO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão que reconheceu sua responsabilidade solidária com a construtora pelos danos causados ao consumidor em razão do atraso na entrega de imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se o banco possui legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao consumidor; (II) saber se o contrato firmado entre as partes é válido e regular, afastando a responsabilidade do banco; (III) saber se a negativação do nome do consumidor constitui exercício regular de direito; e (IV) saber se o banco pode ser considerado solidariamente responsável pelos danos causados pela construtora.

III. Razões de decidir

3. O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do "Programa Minha Casa, Minha Vida".

4. No caso, o eg. Tribunal de Justiça concluiu que o banco não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais de habitação, com obrigações previstas no contrato, incluindo a fiscalização da obra e a possibilidade de substituição da construtora em caso de atraso, razão pela qual responde solidariamente pelo inadimplemento da construtora.

5. A alteração da conclusão do acórdão acerca da atuação da instituição financeira como agente executor de política habitacional encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A impertinência temática dos dispositivos legais apontados como ofendidos resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula 284 do STF.

7. A negatificação do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes, motivada pelo abandono da obra pela construtora, não constitui exercício regular de direito da instituição financeira.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S/A, fundamentado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 459-469):

"Apelação Cível Negatificação indevida Exigibilidade do débito não demonstrada Alegação de que incumbia à parte autora o cumprimento de obrigações previstas no instrumento de financiamento Descabimento Impossibilidade de continuidade da obra que somente pode ser atribuída à incorporadora Adoção de medidas para viabilizar a formação de comissão de representantes, com afastamento do incorporador e deliberação pela continuidade da obra que não pode ser exigida do autor Banco que considerou antecipada a dívida e procedeu à negatificação do autor Abusividade caracterizada Obrigação de pagamento de parcelas após a interrupção e abandono de obra pela construtora que não se mostra exigível Precedente Exercício regular de direito não caracterizado Sucumbência Parte autora que não deu causa ao ajuizamento da ação Ônus que não deve ser suportado pelo autor Recurso do réu Banco do Brasil improvido.

Apelação Cível Rescisão contratual Responsabilidade da instituição financeira ré que não pode ser afastada Agente financeiro que é parte legítima para responder pela rescisão do contrato de compra e venda financiada do imóvel Responsabilidade solidária caracterizada (arts. 7ª, p. ún., e 18, do CDC) Indenização Dano moral Majoração determinada Valor que deve observar os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, atendidas as condições do

ofensor, do ofendido, e do bem jurídico lesado, bem como a extensão e a gravidade do dano Redução determinada Correção monetária do valor nos termos da Súm. 362/STJ Juros moratórios contados a partir do evento danoso (Súm. 54/STJ) Honorários advocatícios Fixação nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC Possibilidade Valor que não se afigura exagerado Recurso do autor parcialmente provido."

Os embargos de declaração opostos pelo Banco do Brasil foram parcialmente acolhidos às fls. 404-407 (e-STJ), para corrigir erro material e esclarecer a destinação do valor da condenação por danos morais, mantendo-se, no mais, a sentença como lançada.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 17, 337, XI, 339 e 485, VI, do CPC, pois o Banco do Brasil teria atuado apenas como agente financiador, sem qualquer ingerência na construção ou entrega do imóvel, o que afastaria sua legitimidade passiva para responder pelos prejuízos decorrentes do atraso na obra;

(ii) arts. 104, 110, 166 e 186 do Código Civil, pois o contrato firmado entre as partes seria válido, regular e pautado na boa-fé, não havendo fundamento para a rescisão contratual ou para a responsabilização do banco pelos danos alegados;

(iii) arts. 188, 317, 157 e 478 do Código Civil, pois o banco teria exercido regularmente seu direito ao cobrar os valores pactuados no contrato, não havendo onerosidade excessiva ou desproporção manifesta que justificasse a revisão ou resolução do contrato; e

(iv) arts. 7º, parágrafo único, e 18 do Código de Defesa do Consumidor, pois o banco não poderia ser considerado solidariamente responsável pelos danos causados pela construtora, uma vez que sua atuação teria se limitado ao financiamento, sem qualquer vínculo direto com a execução da obra.

Foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido Pedro Henrique Simei, às fls. 505-510 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Pedro Henrique Simei ajuizou **ação de resolução contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais e materiais**, em face de Construnelli In Works Construtora e Incorporadora Ltda e Banco do Brasil S/A. Alegou que firmou **contrato de compra e venda e financiamento para aquisição de imóvel**, mas que as requeridas não entregaram o bem no prazo estipulado, além de o banco ter negativado indevidamente seu nome em razão de suposta inadimplência. Requereu a rescisão contratual por **culpa exclusiva da construtora**, a restituição dos valores pagos, a exclusão de seu nome dos cadastros de inadimplentes e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

A **sentença** julgou **procedente a ação**, declarando a **rescisão do contrato por culpa exclusiva da construtora**, com a restituição integral e imediata dos valores pagos pelo autor, corrigidos monetariamente desde o desembolso e acrescidos de juros de mora a partir da citação. Determinou, ainda, a exclusão do nome do autor dos cadastros de inadimplentes e condenou a construtora ao pagamento de R\$ 5.000,00 a título de danos morais. O banco foi eximido de responsabilidade pelos danos morais, mas reconhecida a inexigibilidade do débito negativado. A sentença fixou honorários advocatícios em R\$ 1.000,00 (e-STJ, fls. 396-402).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso do Banco do Brasil e deu parcial provimento ao recurso do autor. Reconheceu a **responsabilidade solidária do banco com a construtora**, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 18 do CDC, e majorou a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00, corrigidos desde a publicação do acórdão e com juros de mora a partir do evento danoso. Alterou, ainda, os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ, fls. 459-469).

(i) O recorrente alega violação aos arts. 17, 337, XI, 339 e 485, VI, do CPC, sustentando sua **ilegitimidade passiva**, argumentando que atuou meramente como agente financiador, não tendo participado no ato da construção ou mesmo assumido compromisso na entrega do imóvel.

A questão da legitimidade passiva do agente financeiro em ações que envolvem contratos de financiamento imobiliário tem sido objeto de diversos julgados desta Corte Superior, que tem feito importante distinção entre as hipóteses em que a instituição financeira atua como mero agente financeiro e aquelas em que assume papel mais ativo no empreendimento.

No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do Banco do Brasil com base nos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 465/466):

"Respeitado o entendimento do MM. Juízo 'a quo', não era o caso de se afastar a responsabilidade da instituição financeira ré no que tange à rescisão do contrato e seus efeitos, em especial no que tange ao pagamento da indenização fixada.

Com efeito, assente na jurisprudência desta e. Corte que o agente financeiro é parte legítima para figurar no polo passivo de demanda que visa a resolução de contrato de compra e venda financiada de imóvel, e que, por tal razão, deve responder solidariamente com a construtora pelos efeitos da rescisão, nos termos do que dispõem os artigos 7º, pár. ún., e 18, ambos do Código de Defesa do Consumidor."

O acórdão recorrido destacou, ainda, precedente daquela Corte envolvendo os mesmos réus (e-STJ, fls. 465/466):

"Quanto ao mérito, ver que a Casa Bancária figurou como Interveniente no Contrato, e sua obrigação está plenamente apontada pela Cláusula 19ª do instrumento (fls. 46), detendo o Banco a qualidade de fiscalizador, e até mesmo havendo previsão de substituição da Construtora e uma vez ocorrente o atraso, decorrente da paralisação das obras, situação nem negada no feito, a responsabilização fora mesmo de rigor. Houve culpa, pela falha na fiscalização a que estava o Banco obrigado."

Analisando detidamente os autos, verifica-se que o caso em exame apresenta peculiaridades que afastam a aplicação da jurisprudência que exclui a responsabilidade do agente financeiro pelos vícios construtivos ou pelo atraso na entrega da obra.

Com efeito, esta Corte Superior tem entendimento consolidado no sentido de que, em regra, a instituição financeira que atua como mero agente financeiro, limitando-se a conceder o financiamento para a aquisição do imóvel, não responde por vícios de construção ou pelo inadimplemento contratual da construtora.

Ocorre que, no caso dos autos, **o eg. Tribunal de Justiça concluiu que o Banco do Brasil não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais** para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, pelo programa habitacional do Governo Federal – Minha Casa Minha Vida, **figurando como interveniente no contrato**, com obrigações expressamente previstas na Cláusula 19ª do instrumento, detendo a qualidade de fiscalizador, **havendo inclusive previsão de substituição da construtora em caso de atraso**.

Além disso, o Banco do Brasil era o agente financeiro exclusivo do empreendimento em questão, onde todos os compradores das unidades eram obrigados a financiar diretamente pelo Banco do Brasil.

Essa atuação diferenciada do Banco do Brasil no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida atrai sua responsabilidade solidária pelos danos causados ao consumidor em decorrência do atraso na entrega do imóvel.

A jurisprudência desta Corte Superior tem reconhecido a legitimidade passiva da instituição financeira quando esta atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, não se limitando à mera concessão de financiamento.

Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. O STJ entende que o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do "Programa Minha Casa, Minha Vida".

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."

(ARÉsp n. 2.303.753/RO, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a

incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

3. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Rel. Ministro **Marco Buzzi**, Quarta Turma, Julgado E, julgado e, julgado e, JULGADO E, julgado em 04/03/2024, DJe de 07/03/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELA PRIVAÇÃO DO USO DO BEM. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV). ENTENDIMENTO FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO.

1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

2. A Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, o atraso na entrega enseja o pagamento ao adquirente de indenização equivalente ao locativo do bem (REsp 1.759.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 11.9.2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.689.255/RN, Rel. **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020, g.n.)"

Portanto, não há que se falar em violação aos arts. 17, 337, XI, 339 e 485, VI, do CPC, uma vez que **o Banco do Brasil é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda**, em razão de sua atuação diferenciada no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ademais, parta se alterar a conclusão do acórdão acerca da atuação do Banco do Brasil, a fim de se reconhecer, nos termos em que pretendido, que atuou meramente como agente financiador, seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas **Súmulas 5 e 7 do STJ**.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284/STF. SFH. MINHA CASA, MINHA VIDA. SEGURADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REVERSÃO. SUMULAS N. 5/STJ E 7/STJ.

1. Não comporta conhecimento a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que deficiente sua fundamentação, visto que a parte recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem especificar, todavia, quais incisos foram contrariados, a despeito da indicação de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. "Esta Corte Superior possui entendimento pacífico de que a seguradora tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação relativa a contrato de seguro habitacional regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação" (AgInt no AREsp n. 1.708.189/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 25/4/2023).

3. A legitimidade da seguradora, ora agravante, decorreu de análise do acervo fático dos autos, em especial do conteúdo da apólice firmada entre ela e CEF e que visava garantir o implemento do imóvel vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida. A alteração do julgada para acolhimento da tese de ilegitimidade demandaria reexame de matéria fática e contratual dos autos, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.227.951/RJ, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023, g.n.)

(ii) Aduz, ainda, violação aos arts. 104, 110, 166 e 186 do Código Civil, sustentando, o recorrente, que o contrato firmado entre as partes é lícito, regular e bilateral, estando sua conduta pautada nos princípios da boa-fé objetiva e lealdade contratual. Invoca o princípio *pacta sunt servanda* e a autonomia da vontade das partes.

Ocorre que, no presente caso, **não se discute nos autos a validade formal do contrato celebrado entre as partes**. A questão central diz respeito à responsabilidade solidária do Banco do Brasil pelos danos causados ao consumidor em decorrência do atraso na entrega do imóvel na hipótese em que não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, pelo programa habitacional do Governo Federal – Minha Casa Minha Vida.

Nesse cenário, observa-se que **os dispositivos apontados como violados não guardam pertinência temática com a matéria discutida nas razões do recurso especial**, o que significa que não são capazes de infirmar o aresto recorrido no ponto, incidindo, por analogia, o **óbice da Súmula 284/STF**. Nesse sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA SELIC. COISA JULGADA. FALTA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA. SÚMULA N. 284 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso recurso especial.

II. Razões de decidir

2. É firme a orientação do STJ de que a impertinência temática do dispositivo legal apontado como ofendido resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

III. Dispositivo 4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.107.491/SP, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025, g.n.)

(iii) O recorrente sustenta, também, violação aos arts. 188, 317, 157 e 478 do Código Civil - Exercício regular de direito e onerosidade excessiva, já que, segundo ele, **a negatificação do nome do autor constituiu exercício regular de direito**, nos moldes do art. 188, I, do Código Civil, uma vez que o autor deixou de adimplir com as parcelas do financiamento.

O Tribunal de origem, contudo, entendeu que **a negativação foi indevida, pois a obrigação de pagamento das parcelas do financiamento não era exigível após a interrupção e abandono da obra pela construtora.**

Confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 463):

"Vale dizer, manifesta-se revela a abusividade na conduta do banco réu consistente em notificar a parte autora pelo suposto descumprimento contratual, comunicando-a do vencimento antecipado de dívida e procedendo à sua negativação.

*A este respeito, esta e. Corte já se manifestou em recente julgado, envolvendo a mesma incorporadora corré, concluindo pela **inexigibilidade da obrigação de pagamento de parcelas pelo banco réu após a interrupção e abandono de obra pela construtora.**"*

O Tribunal de origem citou, ainda, precedente daquela Corte que tratou de caso semelhante, envolvendo a mesma incorporadora corré (e-STJ, fls. 463/464):

"A pretensão de continuidade da obra foi afastada, visto que a construtora não mais existe formalmente. 'O banco alega que a construtora tomou recursos junto ao banco para construção do empreendimento, sob regime de incorporação imobiliária na forma da Lei n. 4591/64, e que, em julho/2015, a incorporadora comunicou ao banco a impossibilidade de finalizar a obra. Assim, o banco notificou os adquirentes e acionou seu seguro junto à corré Aliança, na tentativa de retomada da obra. Contudo, os adquirentes não formaram uma comissão de representantes para deliberar pela continuidade da obra.'

'Estamos, portanto, diante de uma situação indefinida - os autores não requereram a rescisão do contrato, o qual foi firmado tanto pela construtora quanto pelo banco, em face dos autores, e não obtiveram a pretensão requerida de continuidade da obra. O contrato (fls. 20/74), firmado em 12.01.2015, formalmente continua em vigor. Contudo, não vejo como se possa continuar exigindo as parcelas contratadas se a contraprestação devida por um dos envolvidos na relação contratual não cumpre sua obrigação.'

'Embora a Lei n. 4591/64 estipule que o credor fiduciário não se substitui no cumprimento da obrigação da construtora (artigo 31-A) não há como persistir na cobrança de tais valores até que tal situação seja resolvida. Caso seja formada a comissão de representantes e a obra prossiga, poderá se decidir pela exigibilidade das parcelas e seus consectários. Se a obra for considerada mesmo frustrada, não há fundamento para que as mensalidades sejam exigidas.'

'Assim, por ora, caberá aos interessados definir essa situação em processo próprio. Até que isso se defina, não há fundamento para se exigir tais valores'.

Com efeito, não se mostra razoável exigir do consumidor o pagamento das parcelas do financiamento quando a contraprestação devida pela construtora - a entrega do imóvel - não foi cumprida.

A interrupção do pagamento das parcelas do financiamento pelo consumidor, motivada pelo abandono da obra pela construtora, configura **exceção de contrato não cumprido** (*exceptio non adimpleti contractus*), prevista no art. 476 do Código Civil, segundo o qual "*nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro*".

Assim, a negativação do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes, em razão da interrupção do pagamento das parcelas do financiamento motivada pelo abandono da

obra pela construtora, não constitui exercício regular de direito, mas sim conduta abusiva, que viola os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Portanto, não há que se falar em violação aos arts. 188, 317, 157 e 478 do Código Civil, uma vez que **a negativação do nome do consumidor em cadastros de inadimplentes, nas circunstâncias do caso concreto, não constitui exercício regular de direito.**

(iv) Em outro ponto, o recorrente alega violação aos arts. 7º, parágrafo único, e 18 do Código de Defesa do Consumidor, já que, na sua ótica, **não pode ser considerado solidariamente responsável pelos danos causados pela construtora**, uma vez que sua atuação teria se limitado ao financiamento, sem nenhum vínculo direto com a execução da obra.

Como já exposto, o eg. Tribunal de Justiça concluiu que o Banco do Brasil não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, pelo programa habitacional do Governo Federal – Minha Casa Minha Vida.

Essa atuação diferenciada do Banco do Brasil no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida atrai sua responsabilidade solidária pelos danos causados ao consumidor em decorrência do atraso na entrega do imóvel, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 18 do Código de Defesa do Consumidor.

No caso dos autos, o Banco do Brasil, ao atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, pelo programa habitacional do Governo Federal – Minha Casa Minha Vida, **assumiu a condição de fornecedor**, nos termos do art. 3º do CDC, respondendo solidariamente pelos danos causados ao consumidor em decorrência do atraso na entrega do imóvel.

Portanto, não há que se falar em violação aos arts. 7º, parágrafo único, e 18 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a responsabilidade solidária do Banco do Brasil decorre de sua atuação diferenciada no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 15% (quinze por cento) para 16% (dezesesseis por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.986.356 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0040005-0

Número de Origem:

10140247320198260576 20210000652931

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : NELSON WILIAN FRATONI RODRIGUES - SP128341

RECORRIDO : PEDRO HENRIQUE SIMEI

ADVOGADO : LUENDERSON SANTOS DE SOUZA - SP340117

INTERES. : CONSTRUNELLI IN WORKS CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025