



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1999665 - RJ(2022/0050165-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **MARCIA REGINA BARZANO**
ADVOGADOS : **JONADAB CARMO DE SOUSA - RJ124066**
 GABRIEL DA SILVA GAIOTTE - RJ189663
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **ANDRE PIRES GODINHO E OUTRO(S) - RJ100272**
 GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NO PMCMV. RESPONSABILIDADE DA CEF QUANDO ATUA COMO AGENTE EXECUTOR E INCIDÊNCIA DO CDC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, em apelação cível, que deu provimento ao recurso da CEF e julgou improcedentes os pedidos.
2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, acerca de vícios de construção e da extensão da responsabilidade da CEF.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a CEF à realização de reparos e ao pagamento de indenização por danos morais.
4. A Corte de origem deu provimento à apelação da CEF, afastando sua responsabilidade por vícios de construção e atribuindo-a exclusivamente à construtora, com improcedência dos pedidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, e 79-A da Lei n. 11.977/2009, a CEF atuou como agente executor de política pública habitacional, atraindo responsabilidade por vícios construtivos; (ii) saber se incidem os arts. 6º, V, e 12 da Lei n. 8.078/1990, com responsabilidade objetiva da CEF por defeito do serviço e informações inadequadas; e (iii) saber se os arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886 e 927 do Código Civil impõem reparação integral dos danos e conclusão dos reparos necessários.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A CEF responde por vícios construtivos em imóveis financiados pelo PMCMV quando sua atuação supera o financiamento e se caracteriza como agente executor de política pública habitacional, o que atrai sua legitimidade e responsabilidade pelos danos.

7. Configura-se relação de consumo, com incidência dos arts. 6º, V, e 12 do Código de Defesa do Consumidor, impondo responsabilidade objetiva pelos vícios que comprometam a habitabilidade e gerem danos materiais e morais.

8. Aplicam-se as normas do Código Civil sobre responsabilidade contratual e extracontratual, impondo reparação integral dos prejuízos e conclusão dos reparos necessários.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. A CEF responde por vícios construtivos no PMCMV quando atua como agente executor de política pública habitacional. 2. Incide o Código de Defesa do Consumidor, com responsabilidade objetiva pelos danos materiais e morais decorrentes de vícios que comprometem a habitabilidade. 3. Aplicam-se as regras do Código Civil, impondo reparação integral e conclusão dos reparos.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.977/2009, arts. 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, e 79-A; Lei n. 8.078/1990, arts. 6º, V e 12; CC, arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, AREsp n. 2.959.828/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, AREsp n. 2.938.533/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.536.218/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, REsp n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012; STJ, AgInt no REsp n. 1.516.962/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.795.662/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/9/2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.611.226/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 14 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1999665 - RJ(2022/0050165-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **MARCIA REGINA BARZANO**
ADVOGADOS : **JONADAB CARMO DE SOUSA - RJ124066**
 GABRIEL DA SILVA GAIOTTE - RJ189663
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **ANDRE PIRES GODINHO E OUTRO(S) - RJ100272**
 GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

EMENTA

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NO PMCMV. RESPONSABILIDADE DA CEF QUANDO ATUA COMO AGENTE EXECUTOR E INCIDÊNCIA DO CDC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, em apelação cível, que deu provimento ao recurso da CEF e julgou improcedentes os pedidos.
2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, acerca de vícios de construção e da extensão da responsabilidade da CEF.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a CEF à realização de reparos e ao pagamento de indenização por danos morais.
4. A Corte de origem deu provimento à apelação da CEF, afastando sua responsabilidade por vícios de construção e atribuindo-a exclusivamente à construtora, com improcedência dos pedidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, e 79-A da Lei n. 11.977/2009, a CEF atuou como agente executor de política pública habitacional, atraindo responsabilidade por vícios construtivos; (ii) saber se incidem os arts. 6º, V, e 12 da Lei n. 8.078/1990, com responsabilidade objetiva da CEF por defeito do serviço e informações inadequadas; e (iii) saber se os arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886 e 927 do Código Civil impõem reparação integral dos danos e conclusão dos reparos necessários.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A CEF responde por vícios construtivos em imóveis financiados pelo PMCMV quando sua atuação supera o financiamento e se caracteriza como agente executor de política pública habitacional, o que atrai sua legitimidade e responsabilidade pelos danos.

7. Configura-se relação de consumo, com incidência dos arts. 6º, V, e 12 do Código de Defesa do Consumidor, impondo responsabilidade objetiva pelos vícios que comprometam a habitabilidade e gerem danos materiais e morais.

8. Aplicam-se as normas do Código Civil sobre responsabilidade contratual e extracontratual, impondo reparação integral dos prejuízos e conclusão dos reparos necessários.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. A CEF responde por vícios construtivos no PMCMV quando atua como agente executor de política pública habitacional. 2. Incide o Código de Defesa do Consumidor, com responsabilidade objetiva pelos danos materiais e morais decorrentes de vícios que comprometem a habitabilidade. 3. Aplicam-se as regras do Código Civil, impondo reparação integral e conclusão dos reparos.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.977/2009, arts. 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, e 79-A; Lei n. 8.078/1990, arts. 6º, V e 12; CC, arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, AREsp n. 2.959.828/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, AREsp n. 2.938.533/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.536.218/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, REsp n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012; STJ, AgInt no REsp n. 1.516.962/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.795.662/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/9/2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.611.226/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MÁRCIA REGINA BARZANO, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal,

contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 486-487):

ADMINISTRATIVO. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VIDA I. LEGITIMIDADE DA CEF. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO PROVIDO.

1. Apelação interposta pela CEF contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condená-la ao pagamento de indenização no montante de R\$ 20.000,00, a título de danos morais, a concluir o serviço discutido nos autos, em fase de conclusão final, e a reparar as esquadrias do apartamento que permitem a entrada de águas da chuva pelas suas partes inferiores, possibilitando as infiltrações.
2. Demanda originalmente proposta em face da Caixa Econômica Federal e de Raro Engenharia, objetivando a condenação das Rés a: “a) hospedar a autora e sua família residente no imóvel (declaração de próprio punho anexa) em um hotel ou estabelecimento similar (preferencialmente em São Gonçalo ou Niterói, pela proximidade de empregos e escolas) até que seu apartamento seja desinterditado pela defesa civil ou outra medida social que garanta a devida moradia ao autor. b) Condenar as rés solidariamente a efetuar os devidos reparos no imóvel da autora, conforme relação de vícios apresentadas acima, ou pagar valor equivalente a R\$30.000,00 para que a autora faça por conta própria os reparos. c) Indenizar a autora nos danos morais sofridos no valor de R\$40.000,00 (dez mil reais)”. No curso da demanda, após frustrada a tentativa de citação da 2ª Ré (construtora), a parte autora desistiu da demanda em face da mesma, tendo sido extinto o processo sem resolução do mérito com relação à Raro Engenharia Ltda, nos termos do art. 485, VIII, do CPC, remanescendo, pois, no pólo passivo apenas a CEF.
3. Embora tenha sido, inicialmente, deferida a tutela antecipada “para determinar que a Caixa Econômica Federal providencie moradia temporária, no município de São Gonçalo ou Niterói em condições equivalentes ao que deveria existir no empreendimento Condomínio Bella Vida I”, facultando ainda “à CEF o cumprimento da determinação judicial por meio de hospedagem da família da autora em hotel ou estabelecimento similar ou disponibilização de valor mensal capaz de arcar com aluguel de imóvel com as características apontadas”; mas diante da constatação de que a Autora “não alugou imóvel, vindo a residir com sua genitora e que deixou de comprovar a utilização dos valores para fins de moradia própria”, o Juízo a quo revogou a tutela, autorizando a CEF a estornar os créditos efetuados e depositados nos autos e outros eventualmente pagos e não comprovados nos autos, sendo de rigor a extinção do feito sem resolução do mérito quanto a

pretensão deduzida no item “a” dos pedidos formulados na inicial, eis que evidente a perda superveniente de interesse processual da autora neste ponto.

4. A legitimidade da CEF para figurar no pólo passivo em demandas versando sobre o PMCMV já foi consagrada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, forte no entendimento de que, em se tratando de empreendimentos destinados à baixa e baixíssima renda, a CEF assumiria nos contratos firmados a condição de verdadeiro agente executor de políticas públicas federais. E, no caso dos autos, a legitimidade da CEF também decorre da peculiar situação do empreendimento por ela financiado, cuja falta de condições de habitabilidade, após as inundações ocorridas em 2016, foi atestada em diversos laudos produzidos pela Defesa Civil, que embasaram a interdição da unidade imobiliária da parte autora, dentre várias outras do mesmo empreendimento.

5. Quanto aos prejuízos que a parte autora alega haver suportado, a CEF, embora legítima para figurar no pólo passivo da demanda, não possui responsabilidade pelo desastre ocorrido, eis que o desmoronamento da encosta dos blocos 05 a 08 do empreendimento em questão decorreu única e exclusivamente de uma implantação equivocada das edificações, cujas obras estruturais não observaram as melhores técnicas construtivas; sendo certo ainda que a perícia restou categórica no sentido de que “não foram encontradas rachaduras, fissuras ou qualquer outro problema que venha a comprometer a utilização e a habitabilidade do apartamento 503 do bloco 6, bem como não há qualquer indício de problemas que venham a afetar a construção em questão”.

6. Descabe condenar a CEF ao pagamento da integralidade das indenizações pelos danos materiais e morais constatados, eis que tais pretensões seriam de inteira responsabilidade da construtora, sendo certo que, tendo a Autora desistido da demanda em face da mesma, resta julgar improcedente o pedido inicial em face da referida empresa pública.

7. Apelação da CEF provida.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, 79-A da Lei n. 11.977/2009, porque a CEF, como operadora do PMCMV, tem responsabilidades decorrentes da gestão operacional e do financiamento que impõem o dever de reparar vícios de construção;

b) 6º, V, e 12 da Lei n. 8.078/1990, pois a relação é de consumo e a responsabilidade da fornecedora é objetiva por defeito do serviço e informações inadequadas, impondo indenização por danos morais e materiais;

c) 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886, 927 do Código Civil, visto que a condenação deve alcançar a reparação integral dos danos decorrentes de vícios construtivos e evitar enriquecimento sem causa, reconhecendo-se a obrigação de ressarcir e de concluir os reparos necessários.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento firmado no REsp 1.163.228-AM (fls. 501-505), bem como de julgados do TRF2 em casos análogos no mesmo empreendimento, a exemplo do AC 00160388320074025001 (fls. 502-503), que reconheceram a legitimidade da CEF e o dever de indenizar por vícios de construção no âmbito do PMCMV.

Requer o provimento do recurso para que se reforme integralmente o acórdão recorrido e se julgue procedente o pedido inicial, com a condenação da CEF ao pagamento de indenização por danos morais e à conclusão dos reparos apontados no laudo pericial.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não reúne requisitos de admissibilidade, aponta ausência de prequestionamento, defende a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 284 do STF e sustenta que a CEF atuou apenas como agente financeiro, sem responsabilidade por vícios de construção, requerendo o não conhecimento e, subsidiariamente, o desprovimento do recurso (fls. 516-525).

O recurso especial foi inadmitido por incidência da Súmula n. 7 do STJ, ao fundamento de que a pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório, inexistindo contrariedade aos dispositivos federais apontados (fls. 536-537).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à responsabilidade civil da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, por vícios de construção em imóvel financiado, bem como à extensão de sua obrigação de reparar danos materiais e morais quando sua atuação ultrapassou a de mero agente financeiro.

I - Arts. 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, 79-A da Lei n. 11.977/2009

A controvérsia quanto à interpretação dos arts. 3º, § 5º, 9º, parágrafo único, 16, parágrafo único, e 79-A da Lei n. 11.977/2009, refere-se à atuação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida para se definir se agiu como gestão operacional e execução de política pública habitacional, ultrapassando a condição de mero agente financeiro, de modo a atrair sua responsabilidade jurídica pelos vícios de construção do empreendimento e pelos danos deles decorrentes, ou se, ao revés, sua participação limitou-se ao financiamento, afastando o dever de reparar.

O STJ consolidou o entendimento de que a responsabilidade da CEF depende da natureza de sua atuação no contrato. A jurisprudência distingue duas hipóteses principais:

1) atuação como mero agente financeiro: quando a CEF atua apenas como financiadora da obra, sua responsabilidade se limita ao cumprimento do contrato de mútuo, ou seja, à liberação dos recursos nas datas acordadas. Nesse cenário, a CEF não responde por vícios de construção, sendo a responsabilidade exclusiva da construtora; ou

2) atuação como agente executor de políticas públicas habitacionais: quando a CEF atua além do financiamento, envolvendo-se na promoção do empreendimento, na escolha da construtora, na elaboração ou aprovação do projeto e na fiscalização da obra. Nessa condição, sua responsabilidade é solidária com a da construtora pelos vícios de construção e danos decorrentes.

A recorrente alega que a CEF, como gestora operacional do PMCMV, tem responsabilidades que extrapolam o mero financiamento, devendo responder pelos vícios construtivos.

O STJ entende que, em programas habitacionais para baixa renda, como o PMCMV operado com recursos do FAR (Faixa 1), a CEF não é apenas um agente financeiro, mas uma executora da política habitacional do governo. Sua atuação envolve a seleção da construtora, a fiscalização da obra e a garantia de que o imóvel atenda à sua finalidade social.

Nesses casos, a jurisprudência do STJ é pacífica em reconhecer a legitimidade passiva e a responsabilidade da CEF.

O STJ tem entendimento de que a legitimidade passiva da CEF deve ser analisada caso a caso, mas, quando atua como agente executor de políticas federais para promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sua responsabilidade é reconhecida.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - FAIXA 1. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). ATUAÇÃO DO AGENTE EXECUTOR DA POLÍTICA HABITACIONAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO

ESPECIAL.

1. Na origem, trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o agente financeiro possui legitimidade passiva e responsabilidade solidária por vícios de construção em imóveis do PMCMV **quando sua atuação ultrapassa a de mero financiador, caracterizando-se como agente executor de políticas públicas habitacionais**, o que atrai a incidência do CDC.

3. No caso, o Tribunal de origem, com base na análise do contrato e das provas dos autos, concluiu que a instituição financeira atuou como agente executor do programa, sendo solidariamente responsável pelos danos. A revisão desse entendimento para afastar sua responsabilidade demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7, ambas do STJ.

4. A alteração do valor fixado a título de indenização por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia se mostrar irrisória ou exorbitante, o que não se verifica na espécie. Incidência da Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.959.828/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE.

SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não deve ser conhecido o apelo no que tange à suposta violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, visto que não foram opostos embargos de declaração na origem, situação que atrai o óbice da Súmula 284/STF.

2. Esta Corte Superior tem o entendimento pacífico de que a instituição financeira somente detém legitimidade para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando **atuar como agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda**, como se entendeu ser o caso do ora recorrente, sendo parte ilegítima quando atuar somente como agente financeiro. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.938.533/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.)

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 ECÔNOMICA 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. 2. No caso em apreço, o Tribunal local concluiu que o papel exercido pela empresa pública no contrato, firmado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), transbordou o de mero agente financeiro, pois a CEF também foi responsável pela escolha do terreno, contratação da construtora e fiscalização do projeto e das obras realizadas, desempenhando papel de executora de políticas públicas federais destinadas a propiciar a aquisição de imóvel próprio a pessoas de baixa renda . 3. Eventual revisão do julgado demandaria o reexame dos fatos e provas da lide, para além da interpretação das cláusulas do contrato firmado, providências que são vedadas na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ. 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, destaqueei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR . PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. PRECEDENTES . AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em

mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda" (REsp 1.163 .228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

2. No caso, deve ser rejeitada a defendida ilegitimidade passiva, na medida em que o eg. Tribunal a quo expressamente assentou que a ora agravante atuou como "(...) integrante de políticas federais voltadas à promoção de moradia para pessoas de baixa renda, eis que, nesse caso, atua não apenas como mero agente financeiro, mas como executor/gestor de programas governamentais". 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.536.218/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/09/2019, DJe de 14/10/2019, destaquei.)

RECURSOS ESPECIAIS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. SEGURADORA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE.

1. A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. 2. Nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro em sentido estrito, não ostenta a CEF legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada. Sua responsabilidade contratual diz respeito apenas ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados no contrato. A previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária. Precedentes da 4ª Turma. 3. Caso em que se alega, na inicial, que o projeto de engenharia foi concebido e aprovado pelo setor competente da CEF, prevendo o contrato, em favor da referida empresa pública, taxa de remuneração de 1% sobre os valores liberados ao agente promotor e também 2% de taxa de administração, além dos encargos financeiros do mútuo. Consta, ainda, do contrato a obrigação de que fosse colocada "placa indicativa, em local visível, durante as obras, de que a construção está sendo executada com financiamento da CEF". Causa de pedir deduzida na inicial que justifica a presença da referida empresa pública no polo passivo da relação processual. Responsabilidade da CEF e dos demais réus que deve ser aferida quando do exame do mérito da

causa. 4 . Recursos especiais parcialmente providos para reintegrar a CEF ao polo passivo da relação processual. Prejudicado o exame das demais questões. (REsp n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 09/10/2012, DJe de 31/10/2012, destaquei.)

Na hipótese, o Tribunal de origem, por maioria, entendeu que a CEF atua como mero gestor dos recursos destinados à concessão dos financiamentos aos mutuários ou às construtoras e incorporadoras a ela não podendo ser imputada responsabilidade por vícios construtivos do imóvel adquirido.

Referido entendimento destoa do que vem decidindo esta Corte Superior, que entende pela legitimidade da CEF para responder por vícios construtivos e os danos decorrentes, em imóvel financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, devendo ser acolhida a irresignação especial quanto a este ponto.

II - Arts. 6º, V, e 12 da Lei n. 8.078/1990

A recorrente aponta ainda violação dos arts. 6º, V, e 12 da Lei n. 8.078/1990, porque considera a relação jurídica como de consumo e, por isso, submete o caso ao regime de responsabilidade objetiva do fornecedor por defeito do serviço e por informações insuficientes ou inadequadas. Sustenta que, na dinâmica do PMCMV, a CEF, ao promover o empreendimento e participar do acompanhamento da obra e da gestão dos recursos, atua como fornecedora de serviço habitacional, devendo indenizar por danos morais e materiais quando o vício do imóvel compromete a habitabilidade e impõe à consumidora riscos e prejuízos. A recorrente invoca a orientação aplicada em casos análogos no TRF2, que reconhecem a incidência do CDC e a responsabilização por danos em empreendimentos do PMCMV com vícios construtivos e interdição do imóvel, reforçando o caráter de consumo da relação e a responsabilidade objetiva (fls. 502-504).

A controvérsia deste item consiste em definir se a relação jurídica estabelecida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida configura relação de consumo, apta a atrair a incidência dos arts. 6º, V, e 12 do Código de Defesa do Consumidor, e, em caso afirmativo, se a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ao atuar na promoção do empreendimento, no acompanhamento da obra e na gestão dos recursos, deve ser qualificada como fornecedora de serviços habitacionais, submetendo-se ao regime de responsabilidade objetiva por defeito do serviço e por informações inadequadas, com o consequente dever de indenizar os danos materiais e morais decorrentes dos vícios construtivos que comprometeram a habitabilidade do imóvel.

A recorrente sustenta que a relação é de consumo e que a responsabilidade da CEF é objetiva, nos termos dos arts. 6º, V, e 12 do CDC.

Com razão.

O STJ pacificou o entendimento de que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, incluindo os do PMCMV. Quando a CEF atua como agente executor, ela se enquadra no conceito de fornecedora, e sua responsabilidade por vícios do "produto" (o imóvel) é objetiva.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO . SÚMULA Nº 283/STF. **LEGITIMIDADE DA CEF. POLÍTICA PÚBLICA FEDERAL. AGENTE EXECUTOR . ATUAÇÃO. APLICABILIDADE DO CDC.** DANO MORAL. REVERSÃO . SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2 . A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto nas Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal. 3. Consoante o entendimento firmado por esta Corte, a CEF, nas hipóteses em que atua na condição de agente executor de políticas federais para a promoção de moradia, possui legitimidade para responder

por danos na obra financiada. 4 . Não há como rever o entendimento das instâncias ordinárias acerca da aplicabilidade do CDC e da configuração do dano moral sem a incursão nos fatos e nas provas dos autos por esta Corte, providência vedada em recurso especial devido às disposições da Súmula nº 7/STJ. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.516.962/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 16/12/2021, destaquei.)

O STJ reconheceu a legitimidade da CEF para responder por falhas no empreendimento quando sua atuação vai além do financiamento, aplicando a lógica da responsabilidade do fornecedor no âmbito do CDC.

Observe-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA . ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE . TEMA REPETITIVO N. 970. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA. DEMORA SUPERIOR A CINCO ANOS . CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO. 1 . Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, "A legitimidade passiva da CAIXA não deve decorrer da mera circunstância de haver financiado a obra nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas do fato de ter provido o empreendimento, elaborado o projeto com todas as especificações, escolhido a construtora e negociado diretamente em programa de habitação popular" (AgInt no REsp 1.526.130/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe de 29/05/2017, g .n.). 2. No caso específico do empreendimento imobiliário objeto destes autos, julgados recentes desta Corte assentaram o entendimento de que foi gerido pela própria Caixa Econômica Federal para a promoção de moradia a pessoas de baixa renda, reconhecendo sua legitimidade para responder pelos vícios construtivos .3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.Precedentes .4. Na hipótese, o atraso de mais de cinco anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual e denota circunstância excepcional suficiente a ensejar a reparação por danos morais, fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).5 ."A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" (REsp 1.635.428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE

SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe de 25/06/2019 - Tema Repetitivo n. 970).6. Agravo interno parcialmente provido, para dar parcial provimento ao recurso especial. (AgInt no REsp n. 1.795.662/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/09/2020, DJe de 01/10/2020, destaquei.)

Diante desse quadro, conclui-se que o acórdão recorrido contrariou a correta interpretação dos arts. 6º, V, e 12 do Código de Defesa do Consumidor ao afastar a incidência do regime consumerista e, por conseguinte, a responsabilidade objetiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Conforme a orientação pacificada do Superior Tribunal de Justiça, nos contratos do Programa Minha Casa Minha Vida, especialmente aqueles financiados com recursos do FAR, a relação jurídica ostenta natureza de consumo quando a CEF atua além do mero financiamento, promovendo o empreendimento, acompanhando a execução da obra e gerindo recursos públicos.

Nessa condição, a empresa pública enquadra-se no conceito de fornecedora de serviços habitacionais, respondendo objetivamente pelos vícios construtivos que comprometam a habitabilidade do imóvel e pelos danos materiais e morais daí decorrentes.

Assim, assiste razão à recorrente quanto à violação dos arts. 6º, V, e 12 da Lei n. 8.078/1990, impondo-se o reconhecimento da responsabilidade da CEF no caso concreto.

III - Arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886, 927 do Código Civil

A recorrente indica ofensa aos arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886, 927 do Código Civil, visto que a condenação, segundo sustenta, deve proporcionar reparação integral dos danos decorrentes dos vícios construtivos, assegurar a conclusão dos reparos e evitar enriquecimento sem causa. Argumenta que a falha na construção e a entrega do imóvel em condições inadequadas de habitabilidade configuram ato ilícito (fl. 500), impondo dever de

ressarcimento e de recomposição do status quo, inclusive com a realização das obras de drenagem e contenção e o conserto das esquadrias, como reconhecido na sentença (fls. 364-368).

Defende ainda que a não responsabilização da CEF, quando sua atuação extrapola o financiamento e alcança a promoção e acompanhamento do empreendimento, conduziria à indevida transferência de riscos ao consumidor, contrariando as normas de responsabilidade civil e de vedação ao enriquecimento sem causa (fls. 500-501).

A controvérsia deste item consiste em definir se, à luz dos arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886 e 927 do Código Civil, a atuação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, quando extrapolou o mero financiamento e envolveu a promoção e o acompanhamento do empreendimento, atraiu o regime geral da responsabilidade civil, impondo o dever de reparar integralmente os danos decorrentes dos vícios construtivos, de assegurar a conclusão dos reparos necessários e de evitar enriquecimento sem causa, ou se, ao revés, seria juridicamente admissível afastar sua responsabilização, transferindo os prejuízos e riscos ao consumidor.

A recorrente tem razão.

Uma vez reconhecida a responsabilidade da CEF como agente executor, aplicam-se as normas do Código Civil sobre responsabilidade contratual e extracontratual. A responsabilidade pela solidez e segurança da obra, prevista no art. 618 do Código Civil, é solidária entre a construtora e a CEF (nesta hipótese). O dever de indenizar (arts. 186 e 927) abrange tanto os danos materiais (custos com reparos) quanto os danos morais decorrentes da frustração do direito à moradia digna.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AMEAÇA DE DESABAMENTO DE PRÉDIO CONSTRUÍDO DENTRO DE SEGMENTO POPULAR INCLUÍDO NAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO DO PODER PÚBLICO . RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS AGENTES ENVOLVIDOS. INSINDICABILIDADE DO CONTRATO REALIZADO ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. 1. Controvérsia remanescente em torno da responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal (CEF), da Caixa Seguradora e da Construtora Celi por danos construtivos em sede de ação civil pública contra elas ajuizada pelo Ministério Público Federal . 2. Caso concreto em que a competência para o processo e julgamento da pretensão de pagamento de seguro habitacional acaba por ser irrelevante, tendo a CEF sido incluída no polo passivo em face do complexo de negócios a viabilizar o acesso da população de baixa renda à casa própria, tendo o feito tramitado desde o princípio junto à Justiça Federal. 3. **Reconhecida a responsabilidade da CEF, conjuntamente com a construtora, pelos danos verificados em empreendimento habitacional para população de baixa renda, em que atuara mais do que como um mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas públicas . Insindicabilidade do contrato.** Enunciados 5 e 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . (AgInt no REsp n. 1.611.226/SE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022, destaquei.)

Diante desse contexto, conclui-se que o acórdão recorrido afastou indevidamente a incidência das normas de responsabilidade civil previstas nos arts. 186, 249, 389, 402, 405, 618, 622, 884, parágrafo único, 886 e 927 do Código Civil, ao eximir a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL do dever de reparar os danos decorrentes dos vícios construtivos, não obstante reconhecida sua atuação como agente executor de política pública habitacional.

Uma vez caracterizada essa atuação ampliada, impõe-se a aplicação do regime de responsabilidade contratual e extracontratual, com a consequente obrigação de assegurar a reparação integral dos prejuízos, a conclusão dos reparos necessários e a recomposição do status quo, vedada a transferência dos riscos ao consumidor e o enriquecimento sem causa.

Assim, assiste razão à recorrente também quanto à violação dos dispositivos do Código Civil indicados no item III, impondo-se o restabelecimento da condenação imposta na sentença.

IV - Divergência jurisprudencial

Por fim, a recorrente alega divergência jurisprudencial, apontando como paradigma o REsp 1.163.228-AM (fls. 501-505), bem como julgados do TRF2 em casos análogos no mesmo empreendimento, que reconheceram a legitimidade e responsabilidade da CEF por vícios de construção e fixaram indenização por danos morais (AC 00160388320074025001, fls. 502-504). Afirma que o acórdão recorrido, ao atribuir responsabilidade exclusiva à construtora e julgar improcedentes os pedidos, divergiu da orientação segundo a qual a CEF, quando atua como agente executor de políticas públicas (representante do FAR, com seleção da construtora e acompanhamento das obras), possui legitimidade e pode responder por vícios construtivos, sendo necessária a reforma para harmonizar o entendimento com o precedente indicado e com a jurisprudência aplicada em demandas do PMCMV (fls. 486-487, 501-505).

Não obstante, o exame do item IV fica prejudicado em razão do provimento conferido aos itens I a III.

Com efeito, uma vez reconhecida a responsabilidade da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelos vícios construtivos do empreendimento, à luz da Lei n. 11.977/2009, do Código de Defesa do Consumidor e das normas gerais de responsabilidade civil do Código Civil, encontra-se plenamente definida a solução jurídica da controvérsia devolvida no recurso especial.

A apreciação autônoma do item IV não teria aptidão para alterar o resultado do julgamento, pois as conclusões já alcançadas conduzem, de modo

suficiente e exauriente, à reforma do acórdão recorrido e ao restabelecimento da condenação imposta na sentença. Assim, por perda superveniente de objeto, fica prejudicado o exame do item IV.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido, reconhecendo a responsabilidade da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelos vícios construtivos constatados no imóvel da recorrente, adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, restabelecendo a sentença que a condenou à realização dos reparos necessários e ao pagamento de indenização por danos morais, nos termos nela fixados.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.999.665 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0050165-0

Número de Origem:

01803803920164025117 1803803920164025117 201651171803807

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

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

RECORRENTE : MARCIA REGINA BARZANO

ADVOGADOS : JONADAB CARMO DE SOUSA - RJ124066

GABRIEL DA SILVA GAIOTTE - RJ189663

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRE PIRES GODINHO E OUTRO(S) - RJ100272

GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 13 de abril de 2026