



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2303753 - RO (2023/0044206-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : REYNNER ALVES CARNEIRO - RO002777
JANICE DE SOUZA BARBOSA - RO003347
LUCILDO CARDOSO FREIRE - RO004751
ANDERSON PEREIRA CHARÃO - SP320381
TATIANA DINIZ COSTA SUZANO - MA008170
HERLANE MOREIRA DE OLIVEIRA ABADE - RO004229
AGRAVADO : CONDOMINIO ORGULHO DO MADEIRA QUADRA 594
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

EMENTA

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.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2303753 - RO (2023/0044206-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : REYNNER ALVES CARNEIRO - RO002777
JANICE DE SOUZA BARBOSA - RO003347
LUCILDO CARDOSO FREIRE - RO004751
ANDERSON PEREIRA CHARÃO - SP320381
TATIANA DINIZ COSTA SUZANO - MA008170
HERLANE MOREIRA DE OLIVEIRA ABADI - RO004229
AGRAVADO : CONDOMINIO ORGULHO DO MADEIRA QUADRA 594
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINETTI VALERA - SP140741

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S.A., fundamentado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia assim ementado:

"Agravo de instrumento. Ação indenizatória. Danos materiais e morais. Preliminares arguidas em contestação. Rejeitadas. Questões não impugnáveis por meio do presente recurso. Não cabimento. Hipóteses não previstas no art. 1.015 do CPC. Mitigação. Inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação. Não demonstrada. Ilegitimidade passiva. Litisconsorte passivo necessário. Afastadas. Manutenção da decisão. Recurso não provido" (e-STJ fl. 215).

No recurso especial, alega-se violação dos arts. 1.022, II, do CPC, pelo fato de o aresto combatido ter incorrido em negativa de prestação jurisdicional, e dos arts. 17, 18 e 1.015 do CPC, por não ter sido acolhida a ilegitimidade ativa do agravante. Aduz, nessa linha, ofensa aos arts. 113, I, 485, VI, do CPC, ao argumento de que teria agido somente como agente financeiro, não tendo respondido pela obra, e aos arts. 114, 130, 131 e 132 do CPC, por indeferir o chamamento ao processo do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e da Construtora Direcional S.A. para formar litisconsórcio passivo necessário, bem como a incompetência da justiça estadual para processar a lide.

Por fim, requer o provimento do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, registra-se que o Tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos levantados pela instituição financeira recorrente, os quais entendeu relevantes para a solução da controvérsia, afastando os argumentos que poderiam infirmar a conclusão adotada.

Como se sabe, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento motivado, declarando os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte não significa omissão ou deficiência da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie (vide Tema 339/STF).

No contexto destes autos, a Corte local agiu corretamente ao rejeitar os embargos declaratórios por não identificar omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado, ficando patente seu intuito infringente, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

No mais, a jurisprudência do STJ é no sentido de que 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".

Confirmam-se:

"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 2.608.238/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024).

"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, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. POSSIBILIDADE DE INVERTER, EM FAVOR DO CONSUMIDOR, OS ENCARGOS MORATÓRIOS ESTABELECIDOS EM PROL DA CONSTRUTORA /INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO PARA CUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO NÃO VERIFICADA MESMO QUANDO TENHA ATUADO COMO EXECUTOR DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial (REsp n.º 1.614.721/DF - Tema n.º 971).

2. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor pelo atraso na entrega do imóvel quando também tiver participado na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda.

3. A Caixa Econômica Federal não deve responder solidariamente, porém pelo pagamento dos valores devidos pela construtora a título de inversão da cláusula penal.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no REsp 1.856.455/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211 /STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1.646.130/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 30/8/2018, DJe de 4/9/2018).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de tal verba.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.303.753 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0044206-0

Número de Origem:

08028539120228220000 70205446320218220001 8028539120228220000

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : REYNNER ALVES CARNEIRO - RO002777

JANICE DE SOUZA BARBOSA - RO003347

LUCILDO CARDOSO FREIRE - RO004751

ANDERSON PEREIRA CHARÃO - SP320381

TATIANA DINIZ COSTA SUZANO - MA008170

HERLANE MOREIRA DE OLIVEIRA ABADE - RO004229

AGRAVADO : CONDOMINIO ORGULHO DO MADEIRA QUADRA 594

ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2025