



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2568321 - SP(2024/0047722-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOANA DE SOUSA FORTUNATO**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741**
 FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252
AGRAVADO : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADOS : **FLAVIO OLIMPIO DE AZEVEDO - SP034248**
 MILENA PIRAGINE - SP178962
 CAMILA DIAS LEITE - SP469119
 THAMIRES PEDROSA DA SILVA - SP419472
 GUSTAVO GIULLIO DE ROSA - SP447262
 ISABELLE MESQUITA DA CRUZ - SP413643
 AMANDA MARQUES DA SILVA - SP440652
 GABRIELA GIANETTI MOURA - SP410738

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO/EXECUTOR DO PMCMV – FAR POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão de recurso especial interposto em ação de reparação por danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção.
2. Sentença de procedência reformada em apelação do requerido para julgar improcedentes os pedidos, sob fundamento de inexistência de nexo causal entre a atuação do banco, como mero agente financeiro, e os vícios construtivos; rejeitados embargos de declaração; no especial, a recorrente aponta violação de leis federais e divergência jurisprudencial para reconhecer a legitimidade e responsabilidade do agente oficial no PMCMV – Faixa 1.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão contrariou a Lei n. 10.150/2000 ao afastar a responsabilidade do agente oficial em programa

habitacional popular; (ii) verificar se houve violação dos arts. 727, 189 e 206, § 1º, II, do Código Civil quanto ao prazo prescricional, termo inicial e disciplina aplicável; (iii) definir se houve afronta aos arts. 1º, §§ 1º e 2º, e 4º da Lei n. 10.188/2001 quanto às atribuições do gestor/executor do FAR; (iv) analisar se houve violação do art. 9º da Lei n. 11.977/2009 quanto à atuação no PMCMV – Faixa 1; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à legitimidade e responsabilidade da instituição oficial quando atua como gestora/executora de política pública habitacional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A definição da legitimidade e responsabilidade depende da identificação, à luz do contrato e da regulamentação, do papel efetivo do banco no PMCMV – Faixa 1/FAR

5. O acórdão recorrido julgou improcedente a demanda por ausência de nexo causal sem exame detido dos instrumentos, em aparente contradição metodológica e em potencial colisão com a orientação do STJ, que distingue atuação do mero agente financeiro daquela de executor/gestor de política pública.

6. Impõe-se o provimento do agravo para retorno dos autos à origem a fim de análise específica da atuação e do contrato, afastando-se os óbices de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A legitimidade e eventual responsabilidade por vícios construtivos variam conforme o papel desempenhado pelo agente oficial, devendo o julgador apurar, com base no contrato e na regulamentação, se atuou como mero agente financeiro ou como executor/gestor do PMCMV – FAR. 2. É necessário o retorno à origem para exame específico do contrato e da atuação institucional, não subsistindo os óbices de inadmissibilidade quando a parte indica paradigmas e fundamentos aptos ao confronto”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CDC, art. 25, § 1º; CPC, art. 85, § 11; CC, arts. 727, 189 e 206, § 1º, II; Lei n. 10.188/2001, arts. 1, §§ 1º e 2º, 4; Lei n. 11.977/2009, art. 9º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.176.274/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2568321 - SP (2024/0047722-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOANA DE SOUSA FORTUNATO
ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA -
SP140741
FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : FLAVIO OLIMPIO DE AZEVEDO - SP034248
MILENA PIRAGINE - SP178962
CAMILA DIAS LEITE - SP469119
THAMIRES PEDROSA DA SILVA - SP419472
GUSTAVO GIULLIO DE ROSA - SP447262
ISABELLE MESQUITA DA CRUZ - SP413643
AMANDA MARQUES DA SILVA - SP440652
GABRIELA GIANETTI MOURA - SP410738

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO /EXECUTOR DO PMCMV – FAR POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão de recurso especial interposto em ação de reparação por danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção.
2. Sentença de procedência reformada em apelação do requerido para julgar improcedentes os pedidos, sob fundamento de inexistência de nexo causal entre a atuação do banco, como mero agente financeiro, e os vícios construtivos; rejeitados

embargos de declaração; no especial, a recorrente aponta violação de leis federais e divergência jurisprudencial para reconhecer a legitimidade e responsabilidade do agente oficial no PMCMV – Faixa 1.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão contrariou a Lei n. 10.150/2000 ao afastar a responsabilidade do agente oficial em programa habitacional popular; (ii) verificar se houve violação dos arts. 727, 189 e 206, § 1º, II, do Código Civil quanto ao prazo prescricional, termo inicial e disciplina aplicável; (iii) definir se houve afronta aos arts. 1º, §§ 1º e 2º, e 4º da Lei n. 10.188/2001 quanto às atribuições do gestor/executor do FAR; (iv) analisar se houve violação do art. 9º da Lei n. 11.977/2009 quanto à atuação no PMCMV – Faixa 1; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à legitimidade e responsabilidade da instituição oficial quando atua como gestora/executora de política pública habitacional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A definição da legitimidade e responsabilidade depende da identificação, à luz do contrato e da regulamentação, do papel efetivo do banco no PMCMV – Faixa 1/FAR

5. O acórdão recorrido julgou improcedente a demanda por ausência de nexo causal sem exame detido dos instrumentos, em aparente contradição metodológica e em potencial colisão com a orientação do STJ, que distingue atuação do mero agente financeiro daquela de executor/gestor de política pública.

6. Impõe-se o provimento do agravo para retorno dos autos à origem a fim de análise específica da atuação e do contrato, afastando-se os óbices de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A legitimidade e eventual responsabilidade por vícios construtivos variam conforme o papel desempenhado pelo agente oficial, devendo o julgador apurar, com base no contrato e na regulamentação, se atuou como mero agente financeiro ou como executor/gestor do PMCMV – FAR. 2. É necessário o retorno à origem para exame específico do contrato e da atuação institucional, não subsistindo os óbices de inadmissibilidade quando a parte indica paradigmas e fundamentos aptos ao confronto”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CDC, art. 25, § 1º; CPC, art. 85, § 11; CC, arts. 727, 189 e 206, § 1º, II; Lei n. 10.188/2001, arts. 1, §§ 1º e 2º, 4; Lei n. 11.977/2009, art. 9º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.163.228/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2012; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.176.274/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOANA DE SOUSA FORTUNATO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por não ter sido demonstrada a ofensa aos arts. 189, 206, § 1º, II, e 727 do CC; por não ter sido realizado o cotejo analítico; por não ter sido demonstrada a similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma, sem comprovação da divergência jurisprudencial.

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

Contraminuta às fls. 442-451.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de reparação por danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção.

O julgado foi assim ementado (fls. 248-249):

APELAÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO AJUIZADA CONTRA O AGENTE FINANCEIRO ENVOLVIDO NO CONTRATO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS. APELO DE AMBAS AS PARTES. AUTORA QUE PUGNA SE MAJORE O VALOR DA REPARAÇÃO POR DANO MORAL. REQUERIDO QUE ARGUIU SUA ILEGITIMIDADE SOB O FUNDAMENTO DE QUE SE RESPONSABILIZA APENAS PELA OPERAÇÃO DO CRÉDITO E NÃO POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. CONDIÇÕES DA AÇÃO QUE SÃO AFERIDAS IN STATUS ASSERTIONIS.

ANÁLISE DO MÉRITO DA PRETENSÃO, COM O RECONHECIMENTO DE QUE INEXISTE NEXO DE CAUSALIDADE. REQUISITO QUE É INDISPENSÁVEL À CARACTERIZAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL, MESMO NA RELAÇÃO DE CONSUMO E AINDA QUE EXISTA, SEGUNDO PREVISÃO LEGAL, SOLIDARIEDADE.

REQUERIDO QUE ATUA NO CONTRATO APENAS COMO AGENTE FINANCEIRO, NÃO TENDO NENHUM VÍNCULO, FÁTICO OU JURÍDICO, COM A EXECUÇÃO DAS OBRAS, NÃO PODENDO SER RESPONSABILIZADO POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INEXISTÊNCIA DE NEXO DE CAUSALIDADE, CONSIDERANDO A CAUSA DE PEDIR.

SENTENÇA REFORMADA. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELO RÉU A QUE SE DÁ INTEGRAL PROVIMENTO, COM A DECLARAÇÃO DE IMPROCEDÊNCIA AOS PEDIDOS DA AUTORA, CUJO RECURSO É DESPROVIDO. INVERSÃO DOS ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, MAS SEM A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

316):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE SE CONFIGURARIA CONTRADIÇÃO. ACÓRDÃO QUE, SEGUNDO A EMBARGANTE, TERIA ADOTADO UMA PREMISSE FÁTICA INCORRETA. VÍCIO, CONTUDO, QUE NÃO SE CARACTERIZA. OBJETIVO DA EMBARGANTE QUE, DE RESTO, REVELA-SE EVIDENTE NO PRETENDER REDISCUTIR O CONTEÚDO DO JULGADO, O QUE SOBRE-EXCEDE O CAMPO COGNITIVO E A PRECISA FINALIDADE DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. SITUAÇÃO PROCESSUAL QUE DEVE, CONFORME SEDIMENTADA JURISPRUDÊNCIA, CONDUZIR À REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. (RESSALVA QUANTO À POSIÇÃO DO RELATOR NO SENTIDO DE QUE NÃO SE DEVESSEM CONHECER DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS, AINDA EM FACE DO CARÁTER INFRINGENTE COM QUE REVESTIDOS).

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

a) 727, 189 e 206, § 1º, II, do Código Civil, porquanto o Tribunal de origem reconheceu ilegitimidade ou ausência de responsabilidade sem observar o

prazo prescricional aplicável, o termo inicial e a disciplina dos contratos de empreitada e financiamento;

b) 1º, §§ 1º e 2º, e 4º da Lei n. 10.188/2001, visto que são atribuições do agente gestor e dos agentes executores do FAR a fiscalização e a entrega de imóveis aptos à moradia, o que impõe responsabilidade por vícios de construção;

c) 9º da Lei n. 11.977/2009, porque, no *Programa Minha Casa, Minha Vida*, o agente oficial atua como executor de política pública de habitação na faixa 1, assumindo deveres de seleção, contratação e acompanhamento da obra, devendo ser reconhecidas a legitimidade do BANCO DO BRASIL S.A. e sua responsabilidade pelos vícios construtivos.

Alega ainda ofensa à Lei n. 10.150/2000, porque o acórdão teria contrariado diretrizes federais aplicáveis à atuação de instituições financeiras oficiais em programas habitacionais populares, atraindo responsabilidade por vícios construtivos;

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça ao afastar a legitimidade do agente oficial quando atua como executor de políticas públicas na faixa social do programa, indicando, entre outros, o AREsp n. 1.266.904/RJ, o AgInt no REsp n. 1.813.880/RN, o REsp n. 1.102.539/PE e o AgInt no REsp n. 1.486.247/PE, nos quais se reconheceu a legitimidade da instituição oficial, na qualidade de gestora do FAR ou executora de política pública, para responder por vícios de construção em empreendimentos populares.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo-se a legitimidade do BANCO DO BRASIL S.A. e sua responsabilidade pelos vícios construtivos, de modo que seja condenado ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Contrarrazões às fls. 420-425.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

O Tribunal reconheceu que, embora se admitisse a legitimidade ativa e passiva *in status assertionis*, a análise do mérito revelou a inexistência de nexo de causalidade entre a atuação do BANCO DO BRASIL S.A., que figurou apenas como agente financeiro, e os vícios de construção alegados, requisito indispensável da responsabilidade civil, inclusive no regime objetivo e mesmo diante de previsão legal de solidariedade. Por isso, concluiu-se pela improcedência dos pedidos com inversão dos encargos de sucumbência e sem majoração dos honorários.

Como suporte da decisão, o acórdão apontou o art. 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor para afirmar que a responsabilidade solidária pressupõe causação do dano, o que exige a presença de nexo de causalidade, inexistente quando o réu atua apenas como agente financeiro sem vínculo fático ou jurídico com a execução da obra; e o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil para consignar que, em caso de inversão dos encargos de sucumbência, não se aplica a regra de majoração dos honorários advocatícios, atribuindo-se os encargos à autora sem majoração.

II - Análise das pretensões deduzidas

A controvérsia reside em definir se o Banco do Brasil atuou como agente executor do FAR no âmbito do PMCMV – Faixa 1 ou como mero agente financeiro e, por isso, possui legitimidade passiva e responsabilidade civil por vícios construtivos em imóveis do programa.

O acórdão recorrido incorreu em contradição ao adotar a técnica de análise das condições da ação *in status assertionis* para reconhecer a legitimidade passiva do Banco do Brasil, *ab initio*, mas, em seguida, utilizar a ausência de nexo de causalidade como fundamento para julgar improcedente o pedido sem análise detida do contrato.

Admitiu que as condições da ação devem ser aferidas apenas com base no que se afirma na petição inicial, sem cotejamento com a defesa, que afirma que o contrato está inserido na FAIXA 1, mas depois realiza exatamente esse cotejamento para negar o mérito da pretensão por ausência de nexo causal.

Dessa forma, não ficou clara a atuação do Banco do Brasil no presente caso. A recorrente afirma que seu contrato de financiamento é **Faixa 1**, atuando o Banco do Brasil como **agente executor do FAR no PMCMV – Faixa 1**, ou seja, com legitimidade passiva, respondendo pelos vícios já que fiscaliza e executa as obras.

Ocorre que o acórdão não analisou essa responsabilidade, aplicando a teoria do nexo causal, a solidariedade e o Código de Defesa do Consumidor para resolver o caso. Fundamentou a improcedência do pedido na ausência de nexo de causalidade, argumentando que o Banco do Brasil "atuou apenas como um agente financeiro, de maneira que não se lhe pode atribuir nenhuma responsabilidade quanto a supostos vícios na construção do imóvel".

Confira-se trecho do acórdão (fl. 253):

E por isso também se há o exigir quando se trata da responsabilidade solidária, o que, aliás, compõe o enunciado do artigo 25, parágrafo 1º., do Código de Defesa do Consumidor, ao prever que, “Havendo mais de um responsável pela causação do dano”, todos devem responder solidariamente, observando-se, pois, a referida, norma legal, ao falar em “causação do dano”, está a exigir a presença do nexo de causalidade,

sem o que, insiste-se, não há responsabilidade civil e se não há nexo de causalidade, não há responsabilidade civil, e se não há responsabilidade civil, não pode haver responsabilidade civil solidária.

No caso em questão, o requerido-apelante atuou apenas como um agente financeiro, de maneira que não se lhe pode atribuir nenhuma responsabilidade quanto a supostos vícios na construção do imóvel, não havendo, pois, nenhum nexo de causalidade entre a sua atuação como mero agente financeiro e o grau de solidez ou de qualidade da construção, sendo de relevo assinalar que a causa de pedir está estruturada totalmente no que diz respeito um suposto defeito de construção, não se referindo, em nenhum momento, a qualquer falha em que o apelante-requerido tivesse incidido quanto àquilo que lhe tocou fazer, que era a de atuar como agente financeiro.

Essa conclusão revela equívoco e divergência com a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça de que instituições financeiras respondem por vícios construtivos quando atuam como gestoras do FAR.

A propósito:

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 9/10/2012, DJe de 31/10/2012, destaquei.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso especial, em ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel em construção por inadimplemento.

2. A sentença determinou a resolução do contrato e condenou os recorridos à restituição dos valores pagos e ao pagamento de multa contratual. O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação para reconhecer a ilegitimidade passiva do banco. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal a quo; (ii) definir se o banco possui legitimidade passiva para responder solidariamente por atraso na entrega de imóvel, considerando sua atuação como mero agente financeiro. III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A Corte de origem examinou e decidiu de modo claro e fundamentado as questões que delimitam a controvérsia, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

5. A jurisprudência do STJ estabelece que a instituição financeira não possui legitimidade passiva para responder por inadimplemento na construção e entrega de imóvel quando atua como mero agente financeiro.

6. A revisão da conclusão adotada pelo Tribunal a quo sobre a ilegitimidade do agente financeiro é inviável em sede de recurso especial, por implicar reexame de fatos, provas e termos contratuais, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência qualificada do recurso. IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. **Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.** 2. **A instituição financeira não possui legitimidade passiva para responder por inadimplemento na construção e entrega de imóvel quando atua como mero agente financeiro.** 3. A aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC requer a configuração de intuito manifestamente protelatório".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI; 1.022, II, parágrafo único, II; CDC, arts. 4º, I; 6º, III, IV; 7º, parágrafo único; 30; 31; 37, § 1º; 47.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no Ag n. 56.745/SP, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Primeira Turma, julgado em 16/11/1994; STJ, AgInt no AREsp n. 2.179.308/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022; STJ, REsp n. 1.698.774/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 1/9/2020; STJ, AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.025.993/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.378.922/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024;

STJ, AgInt no AREsp n. 2.633.658/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.498.751/PE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024; STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.176.274/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, dou provimento ao agravo e determino retorno dos autos à origem para análise do contrato e da atuação do Banco do Brasil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.568.321 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0047722-1

Número de Origem:
10009487820228260510

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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

AGRAVANTE : JOANA DE SOUSA FORTUNATO

ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : FLAVIO OLIMPIO DE AZEVEDO - SP034248
MILENA PIRAGINE - SP178962
GABRIELA GIANETTI MOURA - SP410738
AMANDA MARQUES DA SILVA - SP440652
CAMILA DIAS LEITE - SP469119
GUSTAVO GIULLIO DE ROSA - SP447262
THAMIRES PEDROSA DA SILVA - SP419472
ISABELLE MESQUITA DA CRUZ - SP413643

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026