



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171773 - SP (2024/0357750-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPO DOS CRAVOS
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. CONSTRUTORA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ao autorizar a denúncia da lide por parte da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, excluindo a instituição financeira do polo passivo e integrando a construtora em tal posição processual, o tribunal de origem contrariou a jurisprudência do STJ, 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".

2. Recurso especial conhecido e provido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171773 - SP (2024/0357750-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPO DOS CRAVOS
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. CONSTRUTORA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ao autorizar a denúncia da lide por parte da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, excluindo a instituição financeira do polo passivo e integrando a construtora em tal posição processual, o tribunal de origem contrariou a jurisprudência do STJ, 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".

2. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPO DOS CRAVOS, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. LITISCONSÓRCIO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. AGRAVO DESPROVIDO.

- A agravante objetiva a reforma da decisão que indeferiu o pleito de inclusão do FAR e a exclusão da CEF por ilegitimidade passiva, bem como deferiu o pedido de denúncia da lide à construtora.

- Quanto ao pedido realizado pelo agravante no sentido de reconhecimento da legitimidade passiva da CEF, carece de interesse recursal, já que a decisão agravada indeferiu o pleito da CEF nesse ponto. - Compulsando os autos, verifica-se que a CEF, em sede de contestação, requereu a denúncia da lide à Construtora Goldfarb Incorporações e Construções S/A. Para tanto, juntou contrato firmado com a referida empresa.

- Uma vez comprovada a relação contratual da CEF com a construtora na execução das obras do empreendimento em questão, resta evidente, com base no art. 125, inciso II, a possibilidade da instituição financeira denunciar a lide à construtora a fim de que possa exercer o seu direito de regresso nos próprios autos.

- *Agravo de instrumento parcialmente conhecido e desprovido. Agravo interno prejudicado. (e-STJ fl. 120)*

No recurso especial, alega-se, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, bem como que não é cabível a denúncia da lide, por parte da recorrida CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, à construtora.

O recorrente argumenta que

"trata-se de Condomínio Residencial, da qual é constituído de pessoas humildes que adquiriram seus imóveis através do programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1, destinado a indivíduos que auferem rendimentos inferiores a R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), ingressou com ação de indenização referente a danos materiais sobre problemas construtivos, objetivando compelir a Caixa Econômica Federal em indenizá-los pelos danos físicos em decorrência da má construção, uma vez adquirido mediante financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida cuja garantia é coberta pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR."

Aduz que denúncia à lide é vedada em qualquer ação que versa sobre relação de consumo, como ocorreria no presente caso, já que decorrente de contrato de financiamento habitacional.

Por fim, requer o provimento do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

Ao autorizar a denúncia da lide por parte da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, excluindo a instituição financeira do polo passivo e integrando a construtora em tal posição processual, o tribunal de origem contrariou a jurisprudência do STJ, 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".

Confira-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 ECONÔMICA 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, dou provimento ao recurso especial para indeferir a denunciação da lide efetivada pela recorrida CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, reintegrando-a no polo passivo da ação originária.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.171.773 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0357750-3

Número de Origem:

50083939520234030000 50148729320214036105

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPO DOS CRAVOS

ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025