



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2204632 - MG (2024/0387336-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
RECORRIDO : MAGDA ALUIZA DA SILVA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONTRATAÇÃO INTERMEDIADA PELO BANCO DO BRASIL S/A. RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. INTERESSE DA UNIÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. DECLINAÇÃO DE COMPETÊNCIA À JUSTIÇA FEDERAL. DESCABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de reintegração de posse ajuizada em 5/9/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 12/6/2024 e concluso ao gabinete em 24/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se compete à Justiça Comum Estadual ou à Justiça Federal o processamento e julgamento de ação de reintegração de posse ajuizada pelo Banco do Brasil S/A em que, nos termos do contrato celebrado pelas partes, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) encontra-se representado pela aludida sociedade de economia mista.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. É da Justiça Comum Estadual a competência para processar e julgar as causas em que for parte o Banco do Brasil S/A. Súmula 508/STF.

4. Em relação às causas em que o litígio recair sobre imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a competência deverá ser determinada de acordo com a presença ou não de interesse jurídico da União ou de empresa pública federal (notadamente a Caixa Econômica Federal) na lide.

5. O fato de que o imóvel esteja vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), não implica automaticamente a presença de interesse jurídico da União ou da Caixa Econômica Federal, inexistindo justificativa para a declinação de competência à Justiça Federal nas hipóteses em que não se deixa vislumbrar esse interesse.

6. Ainda que a Caixa Econômica Federal atue como gestora do FAR, não há óbice para que as contratações referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida sejam intermediadas por outras instituições financeiras, às quais é conferida, pelo artigo 9º, parágrafo único, II do Decreto n.º 7.499/11, a legitimidade para a defesa dos direitos do FAR, tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial.

7. Na hipótese de contratação intermediada pelo Banco do Brasil S/A, é ele parte legítima para postular em juízo, aplicando-se a regra de competência extraída da Súmula 508/STF.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e provido, com a remessa dos autos à origem.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2204632 - MG (2024/0387336-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
RECORRIDO : MAGDA ALUIZA DA SILVA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. CONTRATAÇÃO INTERMEDIADA PELO BANCO DO BRASIL S/A. RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. INTERESSE DA UNIÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. DECLINAÇÃO DE COMPETÊNCIA À JUSTIÇA FEDERAL. DESCABIMENTO. RECURSO PROVIDO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de reintegração de posse ajuizada em 5/9/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 12/6/2024 e concluso ao gabinete em 24/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se compete à Justiça Comum Estadual ou à Justiça Federal o processamento e julgamento de ação de reintegração de posse ajuizada pelo Banco do Brasil S/A em que, nos termos do contrato celebrado pelas partes, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) encontra-se representado pela aludida sociedade de economia mista.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. É da Justiça Comum Estadual a competência para processar e julgar as causas em que for parte o Banco do Brasil S/A. Súmula 508/STF.

4. Em relação às causas em que o litígio recair sobre imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a competência deverá ser determinada de acordo com a presença ou não de interesse jurídico da União ou de empresa pública federal (notadamente a Caixa Econômica Federal) na lide.

5. O fato de que o imóvel esteja vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), não implica automaticamente a presença de interesse jurídico da União ou da Caixa Econômica Federal, inexistindo justificativa para a declinação de competência à Justiça Federal nas hipóteses em que não se deixa vislumbrar esse interesse.

6. Ainda que a Caixa Econômica Federal atue como gestora do FAR, não há óbice para que as contratações referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida sejam intermediadas por outras instituições financeiras, às quais é conferida, pelo artigo 9º, parágrafo único, II do Decreto n.º 7.499/11, a legitimidade para a defesa dos direitos do FAR, tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial.

7. Na hipótese de contratação intermediada pelo Banco do Brasil S/A, é ele parte legítima para postular em juízo, aplicando-se a regra de competência extraída da Súmula 508/STF.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e provido, com a remessa dos autos à origem.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S/A, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 12/6/2024.

Concluso ao gabinete em: 24/3/2025.

Ação: de reintegração de posse, ajuizada pelo ora recorrente a MAGDA ALUIZA DA SILVA.

Decisão interlocutória: reconheceu o interesse do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e da União, declinando da competência para a Justiça Federal.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SUPOSTO INTERESSE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E DA UNIÃO. DECLÍNIO DA COMPETÊNCIA. SÚMULA 150 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REMESSA DOS AUTOS PARA A JUSTIÇA FEDERAL. RECURSO NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. - Segundo Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça, "Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas". - Recurso não provido. (e-STJ fls. 242-249).

Recurso especial: alega violação dos artigos 9º, parágrafo único, II do Decreto n.º 7.499/11 e 18 do CPC. Assinala que, no instrumento particular de compra e venda celebrado com a parte adversa, o Fundo de Arrendamento Residencial está representado pelo Banco do Brasil, que detém a competência para zelar pelo cumprimento do contrato e para adotar as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para a defesa dos interesses do FAR. Refere que tal circunstância implica legitimidade extraordinária, nos termos previstos pelo Código de Processo Civil, e que, como sociedade de economia mista, o Banco do Brasil deve ter suas causas apreciadas pela Justiça Comum Estadual, não pela Justiça Federal. Aponta que a União e a Caixa Econômica Federal não figuram no contrato, o que torna a Justiça Federal incompetente para o julgamento da ação (e-STJ fls. 252-266).

Juízo de admissibilidade: o TJ/MG inadmitiu o recurso especial (e-STJ fls. 280-282).

Decisão unipessoal: após a interposição de agravo em recurso especial, houve por esta Relatora a determinação de conversão em recurso especial, com o objetivo de melhor exame da matéria (e-STJ fl. 370).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em determinar se compete à Justiça Comum Estadual ou à Justiça Federal o processamento e julgamento de ação de reintegração de posse ajuizada pelo Banco do Brasil S/A em que, nos termos do contrato celebrado pelas partes, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) encontra-se representado pela aludida sociedade de economia mista.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação de reintegração de posse com pedido liminar ajuizada em 5/9/2023 pelo BANCO DO BRASIL S/A a MAGDA ALUIZA DA SILVA. Na petição inicial, narra o demandante ter ocorrido, em 28/12/2015, a celebração de "contrato particular com efeito de escritura pública de compra e venda direta de imóvel residencial com alienação fiduciária do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos FAR n.º 020.412.533", por meio do qual a demandada adquiriu o imóvel situado à Rua Dr. Renato Lansac Patrão, n.º 398, Nova Ituiutaba I, Ituiutaba/MG, com 200m² de terreno e 44,74m² de área construída, registrado sob a matrícula n.º 46.018 no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Ituiutaba/MG.

2. O demandante salienta que o aludido bem foi adquirido pela parte adversa exclusivamente para fins de residência, vedados tanto a transferência a terceiros quanto o abandono do imóvel, por se tratar de habitação de interesse social destinada a pessoa de baixa renda. Convencionou-se igualmente alienação fiduciária em garantia, de modo que a propriedade e a posse indireta do imóvel pertenceriam ao FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), sob condição resolutiva (pagamento da integralidade do preço convencionado e obediência às demais regras que regem o Programa Minha Casa Minha Vida).

3. Todavia, o imóvel em questão foi objeto de ocupação irregular, o que implica desvio de finalidade e autoriza tanto a rescisão do contrato quanto a reintegração de posse pela instituição financeira.

4. O juízo de primeiro grau, antes de determinar a citação, efetuou a declinação de competência para a Subseção Judiciária da Justiça Federal de Ituiutaba /MG, entendendo existir interesse da União na apuração do alegado esbulho possessório.

5. O agravo de instrumento interposto pelo autor foi desprovido pelo TJ /MG, o que deu azo à interposição do presente recurso especial.

2. DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM ESTADUAL

6. O cerne da questão diz respeito à definição da competência para o processamento e julgamento da ação de reintegração de posse, uma vez que se trata de imóvel adquirido com recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

7. De acordo com o artigo 109, I da CF/88, compete à Justiça Federal processar e julgar "as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho".

8. No que tange às causas em que figurar o ora recorrente, como sociedade de economia mista federal, pacificou-se o entendimento no sentido de que "compete à Justiça Estadual, em ambas as instâncias, processar e julgar as causas em que for parte o Banco do Brasil S.A." (Súmula 508/STF).

9. Relativamente às ações em que o litígio recair sobre imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a competência deverá ser determinada de acordo com a presença ou não de interesse jurídico da União ou de empresa pública federal (notadamente a Caixa Econômica Federal) na lide.

10. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi objeto de regulamentação pela Lei n.º 11.977/09, tendo por escopo garantir o acesso a unidades habitacionais por pessoas consideradas como de baixa renda, de acordo com os critérios legalmente previstos.

11. O Decreto n.º 7.499/11, que regulamenta a aludida lei, assim estabelece em seu artigo 9º:

Art. 9º Compete à Caixa Econômica Federal - CEF, na condição de Agente Gestor do FAR, expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais na operacionalização do PMCMV, com recursos transferidos ao FAR.

Parágrafo único. Caberá às instituições financeiras oficiais federais, dentre outras obrigações decorrentes da operacionalização do PMCMV, com recursos transferidos ao FAR:

I - responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do PMCMV os imóveis produzidos; e

II - adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver intermediado.

12. O FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) foi criado no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, regulamentado pela Lei n.º 10.188/01. A referida lei estabelece, em seu artigo 1º, § 1º, que "A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF." Já em seu artigo 2º, § 2º (com a redação dada pela Lei n.º 12.693/12), prevê: "O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), [...], terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem."

13. De acordo com informações presentes no sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal (<http://www.caixa.gov.br>), o Fundo de Arrendamento Residencial é um fundo financeiro de natureza privada, sem personalidade jurídica, administrado e gerido pela referida empresa pública, que tem por objetivo prover recursos aos programas habitacionais do governo federal.

14. Todavia, ainda que a Caixa Econômica Federal atue como gestora do FAR, não há óbice para que as contratações referentes ao Programa Minha Casa Minha Vida sejam intermediadas por outras instituições financeiras, às quais é conferida, pelo artigo 9º, parágrafo único, II do Decreto n.º 7.499/11, a legitimidade para a defesa dos direitos do FAR, tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial.

15. Assim, se a contratação for intermediada pelo Banco do Brasil S/A, será ele parte legítima para postular em juízo, aplicando-se a regra de competência extraída da Súmula 508/STF.

16. O Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou acerca da questão ora em exame, constatando-se a existência de decisões monocráticas, proferidas por diferentes Ministros, no sentido de que não há interesse jurídico de entidade federal que justifique a declinação de competência para a Justiça Federal em casos semelhantes. A título de exemplo, mencione-se: CC 216.474, DJEN 01/10/2025; CC 203.173, DJEN 26/09/2025.

17. A corroborar esse entendimento, a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que "a legitimidade passiva da CEF nas lides que tenham por objeto imóveis adquiridos no programa minha casa, minha vida, somente se

verifica nas hipóteses em que atua além de mero agente financiador da obra" (AgInt no REsp 1.851.842/AL, Terceira Turma, DJe 7/5/2020). No mesmo sentido: AgInt no AgInt no AREsp 1.941.838/RJ, Terceira Turma, DJe 17/8/2022; AgInt no AREsp 1.937.307/MS, Terceira Turma, DJe 21/2/2022; AgInt no REsp 1.609.473/RN, Terceira Turma, DJe 13/2/2019; REsp 1.163.228/AM, Quarta Turma, DJe 31/10/2012.

18. Portanto, o fato de que o imóvel tenha sido adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, não implica automaticamente a presença de interesse jurídico da União ou da Caixa Econômica Federal, inexistindo justificativa para a declinação de competência à Justiça Federal nas hipóteses em que não se deixa vislumbrar esse interesse.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

19. Na hipótese, o TJ/MG assim decidiu:

Por força do art. 109, da Constituição da República, compete aos juízes federais processar e julgar as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes.

Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;

§ 3º Lei poderá autorizar que as causas de competência da Justiça Federal em que forem parte instituição de previdência social e segurado possam ser processadas e julgadas na justiça estadual quando a comarca do domicílio do segurado não for sede de vara federal.

O contrato firmado pelas partes, de fato, foi financiado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, figurando o Banco do Brasil S/A como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), constando, ainda, no referido contrato que o foro eleito é a Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

A Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que “Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas”.

Desse modo, compete a própria Justiça Federal decidir sobre sua competência para processar e julgar o presente feito. (e-STJ fls. 246-247).

20. Em que pese a respeitável fundamentação do acórdão impugnado, a hipótese em exame demanda solução diversa.

21. Como consignado na supratranscrita decisão, trata-se de contrato de compra e venda de imóvel residencial financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, figurando o Banco do Brasil como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

22. Isso posto, não se vislumbra hipótese de interesse jurídico da União, ou de quaisquer outros entes federais, como a Caixa Econômica Federal, que possa afastar a competência da Justiça Comum Estadual.

23. Em adição, deve ser salientado que o contrato celebrado pelas partes não prevê a competência da Justiça Federal para dirimir as questões que dele possam surgir, limitando-se a estabelecer "como foro a Capital Federal (Brasília-DF), podendo o BB, se for o caso, optar pelo foro desta Comarca, pelo do domicílio do (s) BENEFICIÁRIO(S) ou pelo da localização do imóvel objeto deste CONTRATO." (e-STJ fl. 183).

24. Inexistindo, na hipótese, qualquer elemento que justifique a declinação de competência à Justiça Federal, deve o processo tramitar na Justiça Comum Estadual, como pretendido pelo recorrente.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, de modo a determinar o regular processamento da demanda na Justiça Comum Estadual.

Sem honorários recursais, pois incabíveis na espécie.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0387336-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.204.632 / MG

Números Origem: 10000241335876001 10000241335876002 10000241335876003
13358842620248130000 50066707020238130342

PAUTA: 09/12/2025

JULGADO: 09/12/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
RECORRIDO : MAGDA ALUIZA DA SILVA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro.