AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2176274 - RS (2024/0388833-1)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	NATALIN PALUDO
AGRAVANTE	:	ELVIRA ALVICIA PALUDO
ADVOGADOS	:	RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
		ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
		MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
		JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
		SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

EMENTA

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.

Documento eletrônico VDA46908750 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/04/2025 19:35:42
Publicação no DJEN/CNJ de 24/04/2025. Código de Controle do Documento: 15479a4b-4729-4e03-bd73-0acdf409f302

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 Andrighi, 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, gInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Documento eletrônico VDA46908750 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/04/2025 19:35:42
Publicação no DJEN/CNJ de 24/04/2025. Código de Controle do Documento: 15479a4b-4729-4e03-bd73-0acdf409f302

Brasília, 15 de abril de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA46908750 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/04/2025 19:35:42
Publicação no DJEN/CNJ de 24/04/2025. Código de Controle do Documento: 15479a4b-4729-4e03-bd73-0acdf409f302

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2176274 - RS (2024/0388833-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	NATALIN PALUDO
AGRAVANTE	:	ELVIRA ALVICIA PALUDO
ADVOGADOS	:	RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
		ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
		MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
		JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
		SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

EMENTA

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

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

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.

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

1.698.774/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, 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, gInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por NATALIN PALUDO e ELVIRA ALVICIA PALUDO contra a decisão de fls. 556-565, que negou provimento a recurso especial.

O agravante reitera as razões do recurso especial, apontando dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes artigos: a) 489, § 1º, VI, 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, por deixar a Corte *a quo* de seguir precedente do próprio TJRS invocado pela parte nas razões recursais; b) 4º, I, 6º, III, IV, 7º, parágrafo único, 30, 31, 37, § 1º, 47, do CDC, pela necessidade de reconhecimento da responsabilidade solidária do banco pelo atraso na entrega de imóvel em construção, diante da sua posição de garantidor de obra que foi externalizada por publicidade que possui caráter vinculativo e integra o contrato.

Alega que o acórdão recorrido, ao reconhecer a ilegitimidade do banco, contrariou a jurisprudência do STJ, que reconhece o caráter vinculante da oferta e

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

autoriza o ajuizamento da ação em face daquele que se apresenta como responsável, por aplicação da teoria da aparência.

Sustenta ainda não ser aplicável à espécie o óbice das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, uma vez que busca apenas a adequada valoração jurídica da matéria e o acórdão recorrido está em desacordo com a jurisprudência do STJ.

Requer seja reconsiderada a decisão agravada ou, não havendo retratação, seja o agravo submetido ao colegiado.

Contrarrazões pelo não conhecimento ou pelo não provimento do recurso (fls. 624-626). Requer a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

O recurso não reúne condições de prosperar.

I - Contextualização

Trata-se, na origem, de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel em construção por motivo de inadimplemento.

Em sentença, os pedidos foram acolhidos para determinar a resolução do contrato e condenar os recorridos, solidariamente, à restituição dos valores pagos e ao pagamento de multa contratual (fls. 312-314).

Interposta apelação, o Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva do banco (fls. 404-415).

Sobreveio recurso especial em que se alegava negativa de prestação jurisdicional e a responsabilidade solidária do banco pelo atraso na entrega de imóvel.

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

II - Violação dos arts. 489, § 1º, VI, 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC

Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Conforme consignado na decisão monocrática agravada, as questões alegadas envolvendo a definição sobre a responsabilidade da instituição financeira foram suficientemente analisadas, além de ter sido justificada, fundamentadamente, a conclusão adotada, de acordo com o entendimento jurisprudencial reproduzido, pela ausência de legitimidade do banco para responder à ação por atraso na construção e entrega de imóvel quando atuar como mero agente financeiro.

Se, todavia, a conclusão ou os fundamentos adotados não foram corretos na opinião da parte recorrente, não quer dizer que não existam ou que configurem qualquer outro vício. Afinal, não se pode confundir falta de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte (AgRg no Ag n. 56.745/SP, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Primeira Turma, julgado em 16/11/1994, DJ de 12/12/1994).

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Além disso, não caracteriza deficiência de fundamentação, nem importa

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

em negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que adota fundamentação suficiente para decidir a controvérsia posta, ainda que diversa da pretendida pela parte recorrente (AgInt no AREsp n. 2.179.308/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.528.474/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024).

Registre-se ainda que, nos termos da jurisprudência do STJ, a regra do art. 489, § 1º, VI, do CPC/2015, segundo a qual o juiz, para deixar de aplicar enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, deve demonstrar a existência de distinção ou de superação, somente se aplica às súmulas ou precedentes vinculantes, mas não às súmulas e aos precedentes apenas persuasivos (AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 23/9/2022; REsp n. 1.698.774/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/9/2020, DJe de 9/9/2020).

III - Violação dos arts. 4º, I, 6º, III, IV, 7º, parágrafo único, 30, 31, 37, § 1º, 47, do CDC

Para a resolução da questão referente à legitimidade do banco para ação de reparação de danos decorrente de atraso na construção do imóvel, é importante fazer a distinção entre duas situações diversas: quando a instituição financeira atuar como mero agente financeiro e quando atuar na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento.

Conforme a jurisprudência do STJ, **quando atuar como mero agente financeiro, não será parte legítima para figurar no polo passivo da demanda**

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

indenizatória por inadimplemento na construção e entrega de imóvel, ficando sua responsabilidade limitada à liberação do empréstimo. **Todavia, quando assume responsabilidades próprias que vão além da mera atuação como agente financeiro em sentido estrito, pode eventualmente responder pelo inadimplemento, o que justificaria a sua integração ao polo passivo da relação processual**.

Assim, como a pertinência subjetiva da ação é definida em função de elementos fornecidos pelo direito material, a responsabilidade da instituição financeira deve ser avaliada casuisticamente à luz das obrigações assumidas no contrato firmado.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ.
>
> 1. **O STJ firmou entendimento de que a legitimidade passiva da CEF nas ações contra vícios de construção ou atraso na entrega de obras somente se verifica nas hipóteses em que atua além dos poderes de mero agente financiador da obra, ou seja, quando promove o empreendimento, elabora o projeto com todas as especificações, escolhe a construtora e negocia diretamente em programa de habitação popular**.
>
> 2. Por conseguinte, a natureza da atuação da CEF é definida pela interpretação das cláusulas contratuais e o exame das provas dos autos, cuja revisão é inviável na sede do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.
>
> 3. Ilegitimidade da CEF que se baseou em inconteste análise fático-contratual, com expressa conclusão de que "a atuação da Caixa Econômica Federal foi a de mero agente financiador do empreendimento".
>
> Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024, destaquei.)

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CEF COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. **O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes**. Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024, destaquei.)

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 n. 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO, NA ORIGEM. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SEGURO HABITACIONAL VINCULADO AO SFH. DECISÃO MONOCRÁTICA. SÚMULA 568/STJ. AUSÊNCIA DE NULIDADE. OMISSÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. LITISPENDÊNCIA E ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INTEGRAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO AO FEITO. IMPROCEDÊNCIA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. "A jurisprudência deste STJ, a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplica a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 26/03/2019, DJe de 29/03/2019).

2. No que concerne ao artigo 1.022 do NCPC, a parte recorrente não desenvolveu, no recurso especial, argumentação que evidenciasse a ofensa, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ.

4. "**O agente financeiro somente tem legitimidade passiva ad causam para responder solidariamente com a seguradora, nas ações em que se pleiteia a**

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

> **cobertura por vícios de construção do imóvel, quando também tenha atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento"** (AgRg no REsp 1.522.725/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/02/2016, DJe de 22/02/2016).
>
> 5. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.025.993/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1/7/2022, destaquei.)

No caso, o Tribunal de origem, instância soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, identificou a atuação contratual do recorrido como mero agente financiador, o que levou ao reconhecimento da da ilegitimidade para responder à ação de reparação de danos decorrente do atraso na entrega do imóvel. Confira-se (fls. 406-409, destaquei):

> Na relação jurídica que envolve a compra e venda com ou sem incorporação, a instituição financeira pode atuar como mero agente financiador ou como operadora de programas sociais que promovem a aquisição de casa própria.
>
> Naquela primeira modalidade a instituição financeira não responde direta ou indiretamente pelas obrigações daqueles que são sujeitos do contrato de compra e venda (comprador, vendedor, construtor ou incorporador), pois intervém exclusivamente no seu interesse de comercializar o seu produto, que é o crédito. No entanto, na segunda, responde solidariamente com o construtor ou incorporador, pois além do seu interesse, é responsável pela fiscalização do planejamento e tem o dever de diligenciar para que o programa seja observado e atinja o seu objetivo social. [...]
>
> Assim, ainda que se tenha consideráveis precedentes sob a regra geral de que o Banco do Brasil atuava como mero agente financiador, **melhor entendimento é aquele que se ajusta à orientação do eg. STJ; e que analisa a legitimidade das instituições financeiras à luz do enquadramento naquelas hipóteses**. [...]
>
> No entanto, assim constou no contrato: [...]
>
> **Dessa forma, há expressa previsão contratual de ausência de responsabilidade do Banco do Brasil pela construção do empreendimento, posto que figurou na relação na condição de mero agente financiador da construção**.
>
> **O fato de existir placa no local da obra, indicando que a construção era financiada e garantida pelo Banco do Brasil não é suficiente ao reconhecimento de sua legitimidade passiva**.
>
> **Isso porque não há qualquer indício de que de fato a instituição financeira procedia com o acompanhamento da obra, fiscalizando seu andamento, a fim de demonstrar que atuou em atos de gestão**.
>
> Assim, é caso de reforma da sentença para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira.
>
> Com efeito, a instituição financeira pode atuar como mero agente financiador ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração e execução do projeto; e nesta segunda hipótese tem legitimidade para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento.
>
> **Circunstância dos autos em que não há prova de que a instituição financeira atuou além da condição de agente financiador; e se impõe a reforma da sentença para reconhecer sua ilegitimidade passiva à ação**.

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

Conforme consignado na decisão monocrática agravada, o entendimento adotado pelo acórdão recorrido, reconhecendo a ilegitimidade passiva do banco para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro, está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo, no ponto, a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Por outro lado, como a conclusão adotada pelo Tribunal *a quo* sobre a ilegitimidade do agente financeiro em razão de ter atuado apenas em sentido estrito decorreu da apreciação de fatos, provas e termos contratuais, a sua revisão é inviável nesta sede recursal por extrapolar o campo da mera revaloração e implicar, necessariamente, no reexame contratual e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.378.922/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024; AgInt no REsp n. 2.047.298/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 1.132.570/PE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 27/6/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.957.763/PE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 23/2/2022.

Por fim, para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados.

No recurso especial, a parte recorrente, a título de divergência pretoriana, colaciona julgados desta Corte em que, com base na específica relação contratual firmada, fora admitida a possibilidade de responsabilização solidária do fabricante de produto ante o reconhecimento do caráter vinculante da oferta realizada (REsp n. 1.365.609/SP) e também por aplicação da teoria da aparência (AgInt no AREsp n. 2.397.734/RS), matéria que, sob essa ótica específica, não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido.

Registre-se que "o óbice da ausência de prequestionamento impede a análise do dissenso jurisprudencial, porquanto inviável a comprovação da similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado" (AgInt no AREsp n. 2.101.777/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 4/11/2022).

Acrescenta-se ainda que, tendo o acórdão recorrido concluído pela ausência de previsão contratual de responsabilidade do recorrido pela construção do empreendimento, posto que figurou na relação na condição de mero agente financiador da construção, bem como que o fato de existir placa no local da obra indicando que a construção era financiada banco não era suficiente ao reconhecimento da alegada assunção de responsabilidade, constata-se que não há semelhança entre as bases fáticas dos acórdãos confrontados, razão pela qual não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial.

Por último, sendo manifesto o caráter fático-probatório e contratual das

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

premissas adotadas, a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional também impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 1/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 8/3/2018.

Portanto, a decisão agravada merece ser mantida.

IV - Multa do art. 1.021, § 4º, do CPC

No que se refere à aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, pleiteada em contrarrazões, conforme a orientação desta Corte a sua imposição não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência qualificada do recurso (AgInt no AREsp n. 2.633.658/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024; AgInt no AREsp n. 2.498.751/PE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024; AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 3/4/2017).

No caso, apesar do desprovimento do agravo interno, não está

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

configurado manifesto intuito protelatório, razão pela qual é incabível a aplicação de multa.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA46297819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:07:05
Código de Controle do Documento: 5c747edf-5a6c-4750-9fb2-0b59c6212cbf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.176.274 / RS

Número Registro: 2024/0388833-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50156010320228210010

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt nos EDcl

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 :	NATALIN PALUDO
RECORRENTE :	ELVIRA ALVICIA PALUDO
ADVOGADOS :	RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
	ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
	MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883
RECORRIDO :	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS :	SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
	JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
	SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE :	NATALIN PALUDO
AGRAVANTE :	ELVIRA ALVICIA PALUDO
ADVOGADOS :	RODRIGO WISINTAINER BALEN - RS044533
	ALEXANDRE PORTOLAN - RS046732
	MATHEUS FACCIN DA SILVA - RS117883

Documento eletrônico VDA46886962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:47:32
Código de Controle do Documento: ff5daa3f-c731-4292-984d-f92992aab8d2

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : SEVERINO DO RAMO CHAVES DE LIMA - PB008301
JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA46886962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:47:32
Código de Controle do Documento: ff5daa3f-c731-4292-984d-f92992aab8d2