



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2814224 - SP (2024/0470653-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADA : DANIELA LIBERATO COLLACHIO - SP228008
AGRAVADO : CONDOMINIO JEQUITIBA
ADVOGADOS : MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SP437512
JAQUELINE ALINE DA SILVA FISCHER - SC050273

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a responsabilidade de instituição financeira, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, por vícios construtivos em áreas comuns de empreendimento habitacional, bem como a possibilidade de intervenção de terceiros no processo.
2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu a legitimidade passiva da instituição financeira, afastou a possibilidade de chamamento ao processo da construtora responsável pela obra e indeferiu a denúncia da lide, com base na ausência de previsão legal nos arts. 125 e 130 do CPC e no art. 88 do CDC.
3. O recurso especial foi inadmitido pelo TJSP, sob os fundamentos de ausência de prequestionamento e de conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência consolidada, o que ensejou a interposição do presente agravo.
4. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira pode ser responsabilizada por vícios construtivos em empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e se é cabível a intervenção de terceiros, por meio de chamamento ao processo ou denúncia da lide, no caso concreto.
5. O acórdão recorrido não apresenta omissões relevantes que justifiquem a alegação de negativa de prestação jurisdicional, sendo suficiente a fundamentação apresentada para afastar as teses formuladas.
6. A ausência de prequestionamento das normas dos arts. 389 e 618 do Código Civil impede o conhecimento do recurso especial, conforme entendimento consolidado nas Súmulas 211 do STJ e 282 e 356 do STF.
7. A jurisprudência dominante do STJ reconhece que a legitimidade passiva da instituição financeira em casos como o presente não viola os dispositivos legais invocados, sendo aplicável a Súmula 83 do STJ.
8. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2814224 - SP (2024/0470653-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADA : DANIELA LIBERATO COLLACHIO - SP228008
AGRAVADO : CONDOMINIO JEQUITIBA
ADVOGADOS : MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SP437512
JAQUELINE ALINE DA SILVA FISCHER - SC050273

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a responsabilidade de instituição financeira, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, por vícios construtivos em áreas comuns de empreendimento habitacional, bem como a possibilidade de intervenção de terceiros no processo.
2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu a legitimidade passiva da instituição financeira, afastou a possibilidade de chamamento ao processo da construtora responsável pela obra e indeferiu a denúncia da lide, com base na ausência de previsão legal nos arts. 125 e 130 do CPC e no art. 88 do CDC.
3. O recurso especial foi inadmitido pelo TJSP, sob os fundamentos de ausência de prequestionamento e de conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência consolidada, o que ensejou a interposição do presente agravo.
4. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira pode ser responsabilizada por vícios construtivos em empreendimento habitacional no

âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e se é cabível a intervenção de terceiros, por meio de chamamento ao processo ou denúncia da lide, no caso concreto.

5. O acórdão recorrido não apresenta omissões relevantes que justifiquem a alegação de negativa de prestação jurisdicional, sendo suficiente a fundamentação apresentada para afastar as teses formuladas.

6. A ausência de prequestionamento das normas dos arts. 389 e 618 do Código Civil impede o conhecimento do recurso especial, conforme entendimento consolidado nas Súmulas 211 do STJ e 282 e 356 do STF.

7. A jurisprudência dominante do STJ reconhece que a legitimidade passiva da instituição financeira em casos como o presente não viola os dispositivos legais invocados, sendo aplicável a Súmula 83 do STJ.

8. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para negar conhecimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto pelo BANCO DO BRASIL S/A, contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, visando decisão reforma da decisão colegiada tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 111):

“AGRAVO DE INSTRUMENTO ação indenizatória decisão recorrida que, dentre outras medidas, reconheceu a legitimidade do Banco para figurar na lide, bem como indeferiu o pedido de chamamento ao processo construtora responsável pela obra, por estarem ausentes os requisitos legais autorizadores insurgência alegação de ilegitimidade passiva - matéria que não está incluída no rol do art. 1.015 do CPC e, portanto, não desafiam a interposição de agravo de instrumento irresignação que deverá ser externada em sede de eventual recurso de apelação ou então em sede de contrarrazões - inexistem os requisitos do prejuízo processual e da urgência no caso vertente, a justificar a excepcional mitigação da taxatividade do rol previsto no art. 1.015 recurso não conhecido neste ponto inadmissibilidade de intervenção de terceiros nos termos do art. 88 do CDC - hipótese que não se enquadra em nenhuma das previsões dos arts. 125 e 130 do CPC decisão mantida - Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido.”

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ, fls. 138-143).

Em seu recurso especial, a o BB S/A (e-STJ, fls. 146-160) alegou violação aos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, §1º, e 1.022, I e II, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, uma vez que os embargos de declaração não teriam sido apreciados quanto aos pontos relevantes, sem enfrentamento dos argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada (fls. 152-155).

(ii) arts. 114, 116 e 130, III, do CPC, pois o indeferimento do chamamento ao processo da Construtora (e correlatos operadores do MCMV/FAR) teria violado a disciplina do litisconsórcio necessário, confundindo-se litisconsórcio unitário com obrigatório e comprometendo a eficácia da sentença sobre relação jurídica comum (fls. 149 e 155-159).

(iii) arts. 389 e 618 do Código Civil, pois o afastamento do ingresso da Construtora teria impedido a responsabilização por perdas e danos e pela solidez e segurança da obra em empreitada, contrariando a obrigação legal do devedor e do empreiteiro de responder pelo resultado no prazo legal (fls. 159-160).

Contrarrazões ao recurso especial oferecidas (e-STJ, fls. 170-187).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 171-178). O que resultou na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 193-204).

Contraminuta ao agravo em recurso especial às (e-STJ, fls. 207-219).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o Condomínio Jequitibá alegou a existência de vícios construtivos nas áreas comuns de empreendimento realizado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, afirmando que a instituição financeira, na qualidade de operadora e fiscalizadora do projeto, seria corresponsável pela solidez e segurança da obra; propôs ação de indenização por danos materiais, pleiteando a reparação dos custos de recuperação e a aplicação das normas do CDC, inclusive quanto à inversão do ônus da prova.

Na decisão interlocutória proferida pelo Juízo de origem, rejeitou-se a ilegitimidade passiva do banco, reconhecendo-se sua inserção na cadeia de consumo e atribuições de fiscalização e acompanhamento do empreendimento, afastou-se a existência de litisconsórcio passivo necessário (art. 114 do CPC), deferiu-se a produção de prova pericial e manteve-se a gratuidade da justiça ao autor, bem como se rejeitaram embargos de declaração quanto ao pedido de inclusão da construtora no polo passivo (e-STJ, fls. 71-76).

No acórdão, a 5ª Câmara de Direito Privado do TJSP conheceu em parte do agravo de instrumento e, na parte conhecida, negou-lhe provimento: não conheceu da insurgência sobre ilegitimidade passiva por não se inserir no rol do art. 1.015 do CPC, rechaçou a denúncia da lide com fundamento no art. 88 do CDC e na taxatividade do art. 125 do CPC, e indeferiu o chamamento ao processo por ausência de hipótese do art. 130 do CPC, assentando que eventual regresso deveria ser buscado em ação própria (e-STJ, fls. 108-121).

De início, examino a alegada violação aos Arts. 1.022, II, e 489, §1º, III e IV do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da

tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. Art. 1.022, II, 1025 e 489, §1º, III e IV do CPC.

A irresignação não merece prosperar.

Extraio o trecho a seguir transcrito do voto do Acórdão recorrido, em que é possível verificar que o tribunal de origem apreciou todas as questões suscitadas acerca da intervenção de terceiros (e-STJ, fls. 115-116):

(...) Pois bem. No caso em tela, insurge-se o agravante contra decisão que, dentre outras medidas, reconheceu a legitimidade do Banco para figurar na lide, bem como indeferiu o pedido de chamamento ao processo da devedora solidária (construtora responsável pela obra), por estarem ausentes os requisitos legais autorizadores. Basta um mero passar de olhos pelo rol taxativo previsto no art. 1.015 do Novo Código de Processo Civil para que se verifique que não há qualquer previsão a respeito do cabimento de agravo de instrumento contra decisões interlocutórias que afastem preliminar de ilegitimidade ativa ou passiva.

A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito e as provas que se entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro

OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Em sequência, entendo como correta a decisão de inadmissão do apelo nobre, ante a não demonstração do necessário e prévio prequestionamento das questões infraconstitucionais debatidas.

Com efeito, de forma bem diversa do que fora afirmado em razões do apelo nobre, o trecho a seguir transcrito do do acórdão recorrido bem demonstra que sequer foi suscitada no agravo de instrumento a violação das normas dos artigos 389 e 618 do CC (e-STJ, fls. 108)

Alega a agravante, em breve síntese, que é o responsável pelo acompanhamento da evolução da obra, fiscalização e liberação de recursos relativos às obras das unidades, estando a Construtora responsável por efetivamente construir o empreendimento, sendo certo que não há responsabilidade direta, uma vez a obra foi entregue em perfeitas condições de uso e conservação. Sustenta que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, já que não passa de mero financiador. Aduz que, caso se entenda pela sua legitimidade, é de rigor a denúncia da lide à Construtora Direcional Engenharia S.A ou, subsidiariamente o seu chamamento ao processo. Pugna pela concessão de efeito ativo ao recurso e, ao fim, pela reforma da decisão recorrida, "para declarar a ilegitimidade do Agravante para figurar no polo passivo da lide, subsidiariamente, determinar o chamamento ao processo da Construtora Direcional Engenharia S.A., responsável pela obra questionada"

A constatação de que a insurgência somente haver surgido tão somente na via especial importa em indevida inovação recursal, posto que o acórdão recorrido sequer debateu as questões tidas por violadas.

Com isso, o recurso especial se desvestiu do seu requisito intrínseco do prequestionamento, em transgressão direta ao entendimento sedimentado na súmula 211 do STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Nesse contexto, entendo como aplicáveis as súmulas 282 e 356 do STF que também versam sobre a ausência de prequestionamento e sempre foram aplicadas por analogias às questões infraconstitucionais por esta Corte:

TRIBUTÁRIO. INCLUSÃO DO PIS E DA COFINS NA BASE DE CÁLCULO DO ICMS. VALOR DA OPERAÇÃO. REPASSE ECONÔMICO. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL ESPECÍFICA PARA EXCLUSÃO. FIXAÇÃO DE TESE REPETITIVA. SOLUÇÃO DO CASO CONCRETO: RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NESSA PARTE NEGADO PROVIMENTO. 1. A base de cálculo do ICMS será o valor

da operação nas hipóteses legais (artigo 13 da Lei Complementar 87/96). (...) 6. Tese jurídica de eficácia vinculante, sintetizadora da ratio decidendi deste julgado paradigmático: "A inclusão do PIS e da Cofins na base de cálculo do ICMS atende à legalidade nas hipóteses em que a base de cálculo é o valor da operação, por configurar repasse econômico". 7. Não estão preenchidos os requisitos legais autorizadores da modulação de efeitos do julgado paradigmático, pois o entendimento até então estabelecido pelo STJ está mantido. 8. Solução do caso concreto: A ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial porque não foi preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF). Não é aplicável a esta controvérsia a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no RE 574.706. O acórdão recorrido conferiu solução à causa em consonância com a tese jurídica ora fixada, o que impõe, por consequência, negar provimento ao recurso especial no ponto. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica. 9. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão do conhecimento, com o provimento negado.
 (REsp n. 2.091.205/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Seção, julgado em 11/12/2024, DJEN de 16/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. TEMA REPETITIVO Nº 1023. SERVIDOR PÚBLICO. PRELIMINAR DE NULIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO POR SUPOSTA OFENSA AOS ARTS. 10 E 487, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/2015. ANÁLISE. INVIABILIDADE. PRECLUSÃO E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 282 E 356 DO STF. (...). Preliminar de nulidade do acórdão recorrido 1. Quanto à preliminar de nulidade do acórdão recorrido, por suposta ofensa dos arts. 10 e 487, parágrafo único, do CPC/2015, verifica-se que referida nulidade não foi oportunamente alegada nos embargos de declaração opostos pelo recorrente junto ao Tribunal de origem, os quais trataram apenas da prescrição. Vale dizer, o recorrente não levantou a nulidade na primeira oportunidade após a ocorrência do vício, restando configurada a preclusão da matéria, nos termos do art. 278 do CPC/2015. Ademais, por não ter sido alegada perante a Corte Regional, a matéria também não foi apreciada pelo Tribunal de origem, atraindo a incidência, por analogia, das Súmulas nº 282 e 356 do STF (...)(REsp n. 1.809.043/DF, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 10/2/2021, DJe de 17/3/2021.)

ADMINISTRATIVO. FGTS. EFEITO REPRISTINATÓRIO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 e 356 DO STF. TAXA PROGRESSIVA DE JUROS. SÚMULAS 154. PRESCRIÇÃO. PRECEDENTE. SELIC. INCIDÊNCIA. 1. Constata-se a ausência do requisito indispensável do prequestionamento, viabilizador de acesso às instâncias especiais quanto à alegada violação do art. 2º, § 3º da LICC (efeito repristinatório). Incidência das Súmulas 282 e 356/STF. (...). Precedentes. 6. Recurso especial conhecido em parte e não provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução nº 8/STJ.
 (REsp n. 1.110.547/PE, relator Ministro Castro Meira, Primeira Seção, julgado em 22/4/2009, DJe de 4/5/2009.)

Portanto a insurgência afrontou uma série de entendimentos vinculantes e dominantes dos tribunais superiores e – por consequência – o entendimento consolidado na súmula 83 do STJ: *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*

Ante todo o exposto, presente os óbices das Súmulas 83 e 211 do STJ, bem como das Súmulas 282 e 356 do STF, conheço do agravo para negar conhecimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.814.224 / SP

Número Registro: 2024/0470653-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00024479520238260602 20240000414837 20240000505191 20864610420248260000
2086461042024826000050000 24479520238260602 2447952023826060250039877320194036110
50039877320194036110

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADA : DANIELA LIBERATO COLLACHIO - SP228008

AGRAVADO : CONDOMINIO JEQUITIBA

ADVOGADOS : JAQUELINE ALINE DA SILVA FISCHER - SC050273

MARIO MARCONDES NASCIMENTO JÚNIOR - SP437512

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025