



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194612 - PE (2025/0030079-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : DAVID SOMBRA PEIXOTO - PI007847A
RECORRIDO : GERLANDIA DOS SANTOS SILVA
ADVOGADOS : WESLLEY SOUZA CHAVES - RN016386
LÁYNE SHELLE DIÓGENES NOBRE - CE042761
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GIOVANNI CAMARA DE MORAIS - PE062721
KASSIM SCHNEIDER RASLAN - SP482236

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. LEGITIMIDADE PASSIVA. AGENTE EXECUTOR DO PNHU. BANCO DO BRASIL S.A. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO OU EXECUTOR DE POLÍTICAS FEDERAIS. DISTINÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ILEGITIMIDADE NO CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a legitimidade passiva das instituições financeiras em demandas relativas ao Programa Minha Casa Minha Vida depende da natureza da atuação contratual: há legitimidade quando atuam como agentes executores de políticas federais de habitação de interesse social; inexistente quando figuram apenas como meros agentes financeiros.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu que o Banco do Brasil S. A., e não a Caixa Econômica Federal, figurou como agente executor do empreendimento vinculado ao FAR, sendo parte legítima para responder à demanda.

3. A revisão das conclusões adotadas pela Corte regional quanto à atuação do Banco do Brasil, bem como quanto à ilegitimidade da CEF, demandaria reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, providências obstadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Recurso especial não conhecido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194612 - PE (2025/0030079-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADO : **DAVID SOMBRA PEIXOTO - PI007847A**
RECORRIDO : **GERLANDIA DOS SANTOS SILVA**
ADVOGADOS : **WESLEY SOUZA CHAVES - RN016386**
: **LÁYNE SHELLE DIÓGENES NOBRE - CE042761**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **GIOVANNI CAMARA DE MORAIS - PE062721**
: **KASSIM SCHNEIDER RASLAN - SP482236**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. LEGITIMIDADE PASSIVA. AGENTE EXECUTOR DO PNHU. BANCO DO BRASIL S.A. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO OU EXECUTOR DE POLÍTICAS FEDERAIS. DISTINÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ILEGITIMIDADE NO CASO CONCRETO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a legitimidade passiva das instituições financeiras em demandas relativas ao Programa Minha Casa Minha Vida depende da natureza da atuação contratual: há legitimidade quando atuam como agentes executores de políticas federais de habitação de interesse social; inexistente quando figuram apenas como meros agentes financeiros.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu que o Banco do Brasil S.A., e não a Caixa Econômica Federal, figurou como agente executor do empreendimento vinculado ao FAR, sendo parte legítima para responder à demanda.

3. A revisão das conclusões adotadas pela Corte regional quanto à atuação do Banco do Brasil, bem como quanto à ilegitimidade da CEF, demandaria reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, providências obstadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S/A, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra

acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5ª REGIÃO assim ementado (fls. 533-534):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV. DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DO IMÓVEL. OBRA REALIZADA COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. REPRESENTAÇÃO PELO BANCO DO BRASIL S.A. AGENTE EXECUTOR DO PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA - PNHU. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.

1. Agravo de instrumento com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto com o fim de reformar decisão que, em ação ordinária, reconheceu a incompetência da Justiça Federal para processamento e julgamento do feito, em virtude de a controvérsia não envolver regras do programa habitacional promovido pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

2. O Banco do Brasil S.A alega, em síntese, o reconhecimento da ilegitimidade passiva daquela instituição financeira, uma vez que a verdadeira parte legitimada para representar o FAR, judicial e extrajudicialmente, é a Caixa Econômica Federal, que deve permanecer no polo passivo do feito, o que atrai a competência da Justiça Federal para processar e julgar a presente demanda. Afirma ainda que a verdadeira parte legitimada para responder pela suposta ausência de finalização da obra em questão é a CONSTRUTORA ARQUITEC - ARQUITETURA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, por força de obrigação contratual e como consectário lógico, devendo o Banco do Brasil ser excluído da lide, na forma do art. 17 do CPC.

3. O feito originário consiste de ação ordinária ajuizada por particular em face da Caixa Econômica Federal, do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Banco do Brasil S.A., com o fim de obtenção de condenação das demandadas no pagamento de danos morais pela alegada demora excessiva na entrega do imóvel que foi adquirido por meio do Programa Minha casa Minha Vida - PMCMV,

e cumprimento da obrigação de fazer consistente na entrega do imóvel construído no Condomínio Residencial Vanete Almeida - 1ª Etapa, no Município de Serra Talhada (PE).

4. A decisão agravada não merece reforma, porquanto, no instrumento contratual que trata da construção do empreendimento habitacional carreado nos autos originais, verifica-se que há previsão de utilização de recurso do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil S.A., que também é o Agente Executor do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU. Da análise do pleito formulado pela parte autora no feito originário, conclui-se que o objeto da controvérsia consiste no cumprimento da obrigação de finalização da obra por parte do agente executor, que no caso é o Banco do Brasil S.A. Não há qualquer pretensão de discussão acerca da administração do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, ou quanto às regras do programa habitacional promovido pelo referido Fundo.

5. Caso em que, ao se considerar os limites da pretensão, que se consubstancia na apuração de responsabilidade pelo atraso de entrega de imóvel e, notadamente, ao se considerar a ausência de participação da CEF na execução do empreendimento, não há razão jurídica que justifique a manutenção da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda. Precedentes deste Tribunal regional Federal da 5ª Região: PROCESSO: 08086456720214050000, AGRAVO DE INSTRUMENTO, DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS REBELO JUNIOR, 1ª TURMA, JULGAMENTO: 02/12/2021; PROCESSO: 08007311520224050000, AGRAVO DE INSTRUMENTO, DESEMBARGADOR FEDERAL RUBENS DE MENDONÇA CANUTO NETO, 4ª TURMA, JULGAMENTO: 28/06/2022; PROCESSO: 0809497-23.2023.4.05.0000, AGRAVO DE INSTRUMENTO, DESEMBARGADOR FEDERAL SEBASTIÃO JOSÉ VASQUES DE MORAES, 6ª TURMA, JULGAMENTO: 19/11/2023. Assim, incumbindo à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas, nos termos do Enunciado nº 150 da Súmula do STJ, e, , havendo in casu sido excluída da lide a Caixa Econômica Federal, deve ser mantida a decisão

agravada, que reconheceu a incompetência da Justiça Federal para processar e julgar a lide.

6. Agravo de Instrumento não provido. Agravo Interno prejudicado

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 579).

O recorrente sustenta violação dos arts. 1º, §1º, e 4º, VI, da Lei n. 10.188/2001 e 17 do CPC, defendendo que a CEF é a representante legal do FAR. Alega ser mero agente financeiro, sem responsabilidade pela entrega das obras. Afirmar que a responsável é a construtora contratada. Requer sua exclusão do polo passivo, a inclusão da CEF e da construtora, bem como a fixação da competência da Justiça Federal (fls. 601-611).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 619-623), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 625-626).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial interposto contra acórdão regional que concluiu pela ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para compor o polo passivo da demanda, bem como pela incompetência da Justiça Federal para processar e julgar este processo.

Esta Corte Superior entende 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" (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).

No entanto, a legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais. A legitimidade do Banco do Brasil S.A., ora recorrente, decorreu de análise do acervo fático dos autos. A revisão do acórdão recorrido encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática.

Nesse sentido, cito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A

CEF. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial, em razão da atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) como mero agente financeiro em contrato de financiamento imobiliário, sem responsabilidade no projeto ou escolha da construtora.

2. O Tribunal de origem concluiu que a CEF atuou apenas como credora fiduciária, não configurando litisconsórcio passivo necessário com a construtora e vendedora do imóvel.

3. A decisão impugnada foi baseada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a CEF possui legitimidade passiva em contratos de financiamento imobiliário quando atua apenas como agente financeiro.

5. Há também a questão de saber se a ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ. III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais, o que não se verifica no caso em análise.

7. A revisão do acórdão recorrido encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática.

8. A ausência de prequestionamento da matéria impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula n. 211 do STJ.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.705.055/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 .)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO.

APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MORA DA INCORPORADORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da

sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar 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; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

2. No caso em apreço, o Tribunal estadual concluiu que a empresa pública agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, ou seja, como mera credora fiduciária, no contrato de financiamento para a realização da obra firmado com o ora recorrente. Desse modo, a revisão do julgado encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. Consoante precedentes das Turmas que integram a eg. Segunda Seção, as disposições da Lei n.º 9.514/97, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de entregar a infraestrutura no prazo prometido. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.208.284/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284/STF. SFH. MINHA CASA, MINHA VIDA. SEGURADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REVERSÃO. SUMULAS N. 5/STJ E 7/STJ.

1. Não comporta conhecimento a alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que deficiente sua fundamentação, visto que a parte recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem especificar, todavia, quais incisos foram contrariados, a despeito da indicação de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. "Esta Corte Superior possui entendimento pacífico de que a seguradora tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação relativa a contrato de seguro habitacional regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação" (AgInt no AREsp n. 1.708.189/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 25/4/2023).

3. A legitimidade da seguradora, ora agravante, decorreu de análise do acervo fático dos autos, em especial do conteúdo da apólice firmada entre ela e CEF e que visava garantir o implemento do imóvel vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida. A alteração do julgado para acolhimento da tese de ilegitimidade demandaria reexame de matéria fática e contratual dos autos, o que esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.227.951/RJ, relator Ministro

Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV). ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ.

1. O acórdão recorrido analisou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. Alterar a conclusão do acórdão recorrido de que, no caso concreto, a Caixa Econômica Federal atuou exclusivamente na qualidade de mero agente financeiro demandaria reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. "A jurisprudência do STJ é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal - CEF para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro" (AgInt no CC 180.829/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/2/2022, DJe 3/3/2022).

Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.041.551/AL, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de condenar em honorários recursais em razão da ausência de fixação da verba na origem (EDcl no AgInt no REsp n. 1.910.509/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/11/2021).

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.194.612 / PE

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0030079-8

Número de Origem:

08010015920224058303 08114770520234050000 8010015920224058303 8114770520234050000

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : DAVID SOMBRA PEIXOTO - PI007847A

RECORRIDO : GERLANDIA DOS SANTOS SILVA

ADVOGADOS : WESLEY SOUZA CHAVES - RN016386

LÁYNE SHELLE DIÓGENES NOBRE - CE042761

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : KASSIM SCHNEIDER RASLAN - SP482236

GIOVANNI CAMARA DE MORAIS - PE062721

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025