SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901078 - AL (2025/0118035-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	RAFAEL FERNANDES TENORIO PIMENTEL
ADVOGADO	:	TIAGO CARVALHO DE OLIVEIRA - PE024687
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	DAVID SOMBRA PEIXOTO - AL014673

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. NULIDADE. VIOLAÇÃO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. LEGITIMIDIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INEXISTÊNCIA. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, *"o agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito"* (AgInt no AREsp 1.193.639/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17.4.2018, DJe de 20.4.2018).

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA50987505 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/09/2025 18:21:53
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2025. Código de Controle do Documento: ff260179-75e2-455f-bd05-f5cde4654d82

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901078 - AL (2025/0118035-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	RAFAEL FERNANDES TENORIO PIMENTEL
ADVOGADO	:	TIAGO CARVALHO DE OLIVEIRA - PE024687
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	DAVID SOMBRA PEIXOTO - AL014673

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. NULIDADE. VIOLAÇÃO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. LEGITIMIDIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INEXISTÊNCIA. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.
2. Nos termos da jurisprudência do STJ, *"o agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito"* (AgInt no AREsp 1.193.639/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17.4.2018, DJe de 20.4.2018).
3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por RAFAEL FERNANDES TENÓRIO PIMENTEL contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, impugna o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO EM RELAÇÃO AO BANCO DO BRASIL, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TESE DE LEGITIMIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. ACOLHIDA EM PARTE. DISCUSSÃO NOS AUTOS QUE TRATA, TAMBÉM, DA COBRANÇA DOS JUROS DE OBRA. ENCARGO DESTINADO AO AGENTE FINANCIADOR. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO EM RELAÇÃO A ESTE PEDIDO. NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSA MADURA (ART. 1.013, §3°, DO CPC). ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZOS DIVERGENTES ENTRE O CONTRATO CELEBRADO COM A CONSTRUTORA E O CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ADOÇÃO DO PRAZO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 47, DO CDC. POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO EM MAIS 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. PRAZO DE TOLERANCIA, JÁ ADMITIDO PELA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA STJ. LÍCITA A COBRANÇA DO*

Documento eletrônico VDA50128856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2025 19:10:59
Código de Controle do Documento: 1b11bb8b-3c83-416a-8e23-89f010b5eb67

CHAMADO JUROS DE OBRA, SOMENTE ATÉ O PERÍODO PREVISTO CONTRATUALMENTE PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. COBRANÇA APÓS O ESCOAMENTO DO PRAZO. DEVER DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES COBRADOS APÓS O PRAZO DE TOLERANCIA. PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. READEQUAÇÃO DO PARAMETRO DE FIXAÇÃO DOS HONORARIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNANIME" (e-STJ fl. 1010).

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ fls. 1.039/1.046).

Em suas razões recursais, o recorrente aponta violação dos arts. 485, VI, do Código de Processo Civil, e 6º-B da Lei nº 11.977/2009, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta, em síntese, duas teses centrais para a reforma do julgado.

A primeira tese defende a legitimidade passiva da instituição financeira, Banco do Brasil S.A., para responder integralmente pelos danos decorrentes do atraso na entrega da obra. Argumenta que a atuação do banco transcendeu a de mero agente financeiro, configurando-se como executor de políticas públicas habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Aduz que, nessa condição, o banco possuía o dever contratual de fiscalizar o cronograma de execução do empreendimento, podendo, inclusive, substituir a construtora, o que atrai sua responsabilidade solidária pela falha na prestação do serviço.

A segunda tese insurge-se contra a aplicação da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Assevera o recorrente que, embora prevista contratualmente, sua incidência seria indevida no caso concreto por violação ao dever de informação, princípio basilar do Código de Defesa do Consumidor. Afirma que em nenhum momento durante a execução do contrato foi notificado acerca da utilização do referido prazo de prorrogação, o que tornaria a sua aplicação abusiva e contrária à jurisprudência desta Corte Superior.

Contrarrazões às e-STJ fls. 1.162/1.171.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição deste agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O recurso não merece prosperar.

No que concerne à alegada nulidade da cláusula de tolerância por violação do dever de informação, o recurso especial não ultrapassa o juízo de admissibilidade.

Da análise do acórdão vergastado, verifica-se que a tese específica da ofensa ao dever de informação, como fundamento para afastar a incidência do prazo de tolerância, não foi objeto de debate ou deliberação pelo Tribunal *a quo*. A Corte de origem limitou-se a reconhecer a validade da prorrogação do prazo por 180 (cento e oitenta) dias, com base na jurisprudência consolidada, sem, contudo, adentrar na particularidade ora suscitada pelo recorrente.

Desse modo, ausente o indispensável prequestionamento da matéria, a sua apreciação nesta instância superior encontra óbice na Súmula nº 211/STJ, que

Documento eletrônico VDA50128856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2025 19:10:59
Código de Controle do Documento: 1b11bb8b-3c83-416a-8e23-89f010b5eb67

dispõe: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".*

A irresignação do recorrente, no que tange à legitimidade passiva do Banco do Brasil S.A., não encontra amparo na jurisprudência desta Corte.

O Tribunal de origem, ao analisar a atuação da instituição financeira no contrato em tela, concluiu que esta se deu como mero agente financiador, afastando sua responsabilidade pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

Tal entendimento harmoniza-se com a orientação pacífica do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual *"o agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito"* (AgInt no AREsp 1.193.639/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17.4.2018, DJe de 20.4.2018).

Ademais, a pretensão de rever a conclusão do acórdão recorrido, a fim de aferir se o Banco do Brasil S.A. atuou para além da sua condição de agente financeiro, demandaria, inevitavelmente, a reinterpretação das cláusulas contratuais firmadas entre as partes. Tal procedimento, contudo, é vedado em sede de recurso especial, por força do óbice contido na Súmula n. 5/STJ: *"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial".*

Assim, sob esse aspecto, o acórdão recorrido deve ser mantido.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor do proveito econômico, os quais devem ser majorados para o patamar de 16% (dezesseis por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA50128856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2025 19:10:59
Código de Controle do Documento: 1b11bb8b-3c83-416a-8e23-89f010b5eb67

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.901.078 / AL

Número Registro: 2025/0118035-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07036481520208020001 7036481520208020001

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	RAFAEL FERNANDES TENORIO PIMENTEL
ADVOGADO	:	TIAGO CARVALHO DE OLIVEIRA - PE024687
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	DAVID SOMBRA PEIXOTO - AL014673

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50972813 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:53:32
Código de Controle do Documento: 92a61f59-4365-454b-8c65-cda443b0446d