



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2932949 - RO (2025/0169187-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : MARCOS DÉLLI RIBEIRO RODRIGUES - RN005553
AGRAVADO : MARIA ALDENORA GUIMARAES
ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade do banco 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.

2. No caso em apreço, com base nos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que o banco agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, mas, atuou como executor da política habitacional, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos vícios construtivos apresentados. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2932949 - RO (2025/0169187-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : MARCOS DÉLLI RIBEIRO RODRIGUES - RN005553
AGRAVADO : MARIA ALDENORA GUIMARAES
ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741
FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade do banco 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.

2. No caso em apreço, com base nos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que o banco agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, mas, atuou como executor da política habitacional, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos vícios construtivos apresentados. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S.A. (BANCO DO BRASIL) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, assim ementado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO COMO EXECUTOR DE POLÍTICAS HABITACIONAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. DANOS MATERIAIS E MORAIS CONFIGURADOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação indenizatória ajuizada em razão de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com financiamento vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e contrato formalizado por instituição financeira. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de danos materiais e morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a legitimidade passiva da instituição financeira para responder por vícios construtivos; e (ii) a configuração de danos materiais e morais no caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O entendimento consolidado do STJ é que o agente financeiro pode ser responsabilizado por vícios construtivos quando atua como executor de políticas habitacionais, assumindo responsabilidades relativas à gestão do empreendimento e à solidez do imóvel, como no caso em análise.

4. Restou demonstrado que o imóvel apresenta vícios construtivos comprovados por laudo pericial, com custo de reparação apurado e não impugnado, configurando o dever de reparação pelos danos materiais.

5. Os vícios comprometeram as condições de habitabilidade do imóvel, gerando transtornos que superam o mero inadimplemento contratual e configuram danos morais, dada a frustração das expectativas legítimas da parte autora e a insalubridade do bem entregue.

6. O valor da indenização por danos morais foi arbitrado com base nos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, revelando-se adequado às peculiaridades do caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. O agente financeiro é responsável por vícios construtivos em imóveis financiados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida quando atua como executor de políticas habitacionais, assumindo a gestão do empreendimento e a responsabilidade pela qualidade do imóvel.

2. A configuração de danos morais em situações de vícios construtivos depende da comprovação de transtornos que superem o mero inadimplemento contratual, afetando a habitabilidade e gerando frustração às legítimas expectativas do consumidor.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CDC, arts. 12, 14 e 22; CC, art. 275; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AR Esp 1843478/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, D Je 26/08/2021; STJ, AgInt no AR Esp 1791276/PE, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, D Je 30/06/2021 (e-STJ, fls. 452-453 - sem destaques no original).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 513-522).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por MARIA ALDENORA GUIMARÃES contra o ora insurgente, em decorrência de vícios construtivos apresentados no imóvel por ela adquirido, por meio do programa Minha Casa, Minha Vida.

Nas razões do apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, BANCO DO BRASIL alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação do art. 4º, IV e VI, da Lei n. 10.188/2001, ao sustentar que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que a lei que instituiu o Fundo de Arrendamento Residencial atribui à Caixa Econômica Federal a representação do arrendador ativa e passivamente, tanto judicial quanto extrajudicialmente.

Da ilegitimidade passiva

Sobre o tema, o entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade do banco 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.

No caso em apreço, o TJRO, ao analisar a questão, assim se pronunciou:

O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da empresa pública 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

peças de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro.

No presente caso, o FAR foi representado pelo Banco do Brasil e, apesar de os recursos inerentes ao citado fundo serem administrados pela Caixa Econômica Federal, tal fato, por si só, não é motivo para que a referida instituição financeira ingresse no feito, até mesmo porque ela não foi a agente executora do contrato e não fez parte da negociação.

[...]

No caso, o Banco do Brasil atuou para além de mero agente operador do financiamento, mas como executor de políticas habitacionais para a promoção de moradia, assumindo a posição de representante do vendedor/credor fiduciário, Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e responsabilidades concernentes à solidez do imóvel e sua conservação, enquanto objeto de garantia fiduciária.

Assim, o Banco do Brasil S. A., constitui parte legítima passiva, sendo a competência da justiça estadual para processar e julgar o feito (e-STJ, fls. 447-449).

Para ultrapassar a conclusão do Tribunal de origem seria necessária a interpretação de cláusulas do referido contrato, assim como a incursão nas premissas fáticas dos autos, o que se afigura inviável nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação do art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O acórdão recorrido concluiu que a Caixa Econômica Federal atuou como executora/promotora/fiscalizadora do empreendimento, ostentando legitimidade para responder pelo pedido de reparação de danos. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.944.721/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE DA CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AUSÊNCIA DE CONDIÇÃO DE MERO AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. NOVA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de indenização por danos morais e materiais cumulada com obrigação de fazer.

2. 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. Precedentes.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a CEF - na hipótese dos autos - não atua apenas como operador financeiro, exige o reexame de fatos e provas e a renovada interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno no recurso especial não provido.

(Aglnt no REsp n. 1.851.842/AL, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.932.949 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0169187-3

Número de Origem:
70263362720238220001

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : MARCOS DÉLLI RIBEIRO RODRIGUES - RN005553

AGRAVADO : MARIA ALDENORA GUIMARAES

ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA - SP140741

FABIO MOLEIRO FRANCI - SP370252

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025