



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2938533 - BA (2025/0177923-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADOS : **MARIA SAMPAIO DAS MERCÊS BARROSO - BA006853**
 ABÍLIO DAS MERCÊS BARROSO NETO - BA018228
 AQUILES DAS MERCES BARROSO - BA021224S
 AQUILES DAS MERCES BARROSO - BA021224
AGRAVADO : **KECIA CRISTINA ALVES DE CARVALHO DE JESUS**
ADVOGADO : **JOAO LUIZ RIBEIRO DE SÁ - PE030096**
INTERES. : **NOSSA CASA ENGENHARIA LTDA**
ADVOGADOS : **LARISSA SENTO SÉ ROSSI - BA016330**
 ROBERTO DOREA PESSOA - BA012407
INTERES. : **DENER LEOBAS DE SOUZA CESAR**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não deve ser conhecido o apelo no que tange à suposta violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, visto que não foram opostos embargos de declaração na origem, situação que atrai o óbice da Súmula 284/STF.

2. Esta Corte Superior tem o entendimento pacífico de que a instituição financeira somente detém legitimidade para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando atuar como agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, como se entendeu ser o caso do ora recorrente, sendo parte ilegítima quando atuar somente como agente financeiro. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento 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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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 setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2938533 - BA (2025/0177923-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : MARIA SAMPAIO DAS MERCÊS BARROSO - BA006853
ABÍLIO DAS MERCÊS BARROSO NETO - BA018228
AQUILES DAS MERCES BARROSO - BA021224S
AQUILES DAS MERCES BARROSO - BA021224
AGRAVADO : KECIA CRISTINA ALVES DE CARVALHO DE JESUS
ADVOGADO : JOAO LUIZ RIBEIRO DE SÁ - PE030096
INTERES. : NOSSA CASA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : LARISSA SENTO SÉ ROSSI - BA016330
ROBERTO DOREA PESSOA - BA012407
INTERES. : DENER LEOBAS DE SOUZA CESAR

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não deve ser conhecido o apelo no que tange à suposta violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015, visto que não foram opostos embargos de declaração na origem, situação que atrai o óbice da Súmula 284/STF.

2. Esta Corte Superior tem o entendimento pacífico de que a instituição financeira somente detém legitimidade para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando atuar como agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, como se entendeu ser o caso do ora recorrente, sendo parte ilegítima quando atuar somente como agente financeiro. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por BANCO DO BRASIL S.A. contra decisão que não admitiu o recurso especial fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, apresentado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado (e-STJ, fls. 803-804):

"APELAÇÕES CÍVEIS SIMULTÂNEAS. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA

BANCO DO BRASIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER DE REPARAR AS PATOLOGIAS ENDÓGENAS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ NÃO CARACTERIZADA. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS PARCIALMENTE.

1. In casu, trata-se de ação indenizatória por vício de construção de imóvel objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida. Nessas circunstâncias, o Banco do Brasil atua não como mero agente financeiro, mas como executor de políticas públicas federais para a promoção do direito à moradia para pessoas em situação de vulnerabilidade econômica, caso em que se responsabiliza pela seleção e contratação da construtora, concepção e execução da obra, bem como entrega dos imóveis concluídos, legalizados e livres de vícios, o que justifica, em tese, a sua legitimidade passiva, nos termos do art. 6º-A da Lei 11977/2009.

2. No que tange à responsabilidade pela perfeição da obra, ainda que não haja pactuação contratual nesse sentido, é presumível como dever ético-profissional do construtor e da boa-fé objetiva que rege as relações contratuais. Desse modo, responde o construtor não apenas pelo dano que causou, mas também por aquele decorrente da má prestação do serviço.

3. No caso dos autos, a perícia judicialmente realizada corrobora a tese autoral quanto à existência de anomalias endógenas ou construtivas no imóvel, isto é, decorrentes das etapas de projeto e execução da obra.

4. Para mais, não lograram os demandados êxito em demonstrar qualquer causa que pudesse ter dado ensejo às patologias apresentadas, ônus que lhes competia a teor do art. 373, II, do CPC.

5. Nesse contexto, impõe-se a condenação dos acionados a promover os reparos indicados no laudo pericial, observadas as recomendações e advertências técnicas do perito nomeado, devendo ainda, arcar com as despesas relativas ao eventual remanejamento temporário da família durante a execução das obras.

6. Em relação às astreintes, foi arbitrado valor razoável (R\$ 100,00) e periodicidade compatível (multa diária) com a natureza da obrigação e a urgência que o caso requer.

7. No que se refere ao dano moral, inegável que o dissabor de encontrar sua residência se deteriorando supera, em muito, um mero desgosto ou aborrecimento, e dá ensejo à indenização.

8. Tocante ao quantum indenizatório, observa-se que o importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) fixado pelo magistrado de origem, está em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o contexto demonstrado no processo.

9. Incabível a condenação dos apelantes em litigância de má-fé, tal como requerido em contrarrazões, uma vez que não identificada dolosa alteração da verdade dos fatos, mas mero exercício do direito de defesa, prerrogativa esta constitucionalmente garantida.

10. Sentença reformada apenas para alterar o termo inicial dos juros moratórios dos danos morais, a fim de que incidam a partir da data da citação, uma vez se tratar de obrigação ilíquida decorrente de relação contratual."

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 838-859), a parte recorrente apontou violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015, além de divergência jurisdicional.

Sustentou, em síntese, que "não se pode concordar com aludido entendimento, haja vista que, mesmo que reconhecida a existência dos vícios, o banco atuou apenas como mero agente financeiro e cumpriu devidamente o seu papel de disponibilizar os recursos financeiros para a construção do imóvel. Ou seja, o banco não pode responder por falhas na prestação dos serviços da construtora, repisa-se, a construção do imóvel não faz parte das obrigações contratuais do recorrente".

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fl. 935.

O recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem, ascendendo a esta Corte Superior por meio da interposição de agravo.

É o relatório.

VOTO

No caso, verifica-se que as razões do recurso especial apontam ofensa apenas aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015, contudo, a parte ora agravante não opôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido, o que caracteriza a deficiência de fundamentação e atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF. A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. SEGURO DE VIDA EM GRUPO. AÇÃO PROMOVIDA POR SEGURADO. PRESCRIÇÃO ÂNUA. OCORRÊNCIA. EFETIVO CONHECIMENTO DA INCAPACIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar se o prazo prescricional para a ação de indenização por seguro de vida em grupo é de um ano, conforme o art. 206, § 1º, II, "b", do CC/2002.

III. Razões de decidir

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, não se admite a análise de matéria constitucional em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF.

4. A alegação de afronta ao art. 1.022 do CPC/2015, apresentada nas razões do recurso especial, quando não foram opostos embargos de declaração contra o acórdão recorrido, atrai a Súmula n. 284 do STF.

5. O entendimento jurisprudencial do STJ é de que o prazo prescricional para o segurado ajuizar ação contra a seguradora, buscando pagamento de indenização por invalidez, com base em seguro em grupo, é de um ano, contado a partir da ciência inequívoca da incapacidade (Súmulas n. 101 e 278 do STJ). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

6. A condição da parte como segurada, e não como terceira beneficiária, foi confirmada pelo Tribunal de origem, o que atrai a aplicação do prazo prescricional anual.

7. A modificação do acórdão recorrido demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A alegação de afronta ao art. 1.022 do CPC/2015, apresentada nas razões do recurso especial, quando não foram opostos embargos de declaração contra o acórdão recorrido, atrai a Súmula n. 284 do STF. 2. O prazo prescricional para o segurado ajuizar ação contra a seguradora, buscando pagamento de indenização por invalidez, com base em seguro em grupo, é de 1 (um) ano e começa a fluir da data em que o segurado teve ciência inequívoca de sua incapacidade. 3. A condição de segurado, e não de terceiro beneficiário, atrai a aplicação do prazo prescricional anual." Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 205 e 206, § 1º, II, "b"; CPC/2015, art. 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp n. 555.222/CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/11/2012; STJ, REsp n. 1.388.030/MG, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 11/6/2014; STJ, REsp n. 1.303.374/ES, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 30/11/2021; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.025.067/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022."

(AgInt no AREsp n. 2.769.382/SP, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA ORIGEM. SÚMULA N. 284 DO STF. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 64, § 4º, 1.013, §§ 2º, 3º, II E III, DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 47, § 1º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO POSSESSÓRIA IMOBILIÁRIA. FORO DO LOCAL DO IMÓVEL. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC apresentada nas razões do recurso especial quando não foram opostos embargos de declaração ao acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação.

2. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, deve ser afastada a competência absoluta do foro do lugar do imóvel quando a ação possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes, devendo prevalecer o foro de eleição estabelecido entre eles.

4. Por ação possessória decorrente de relação de direito pessoal e surgida em consequência de contrato existente entre as partes, deve se interpretar como aquela ação que visa discutir a validade ou nulidade de contrato e que, por consequência dessa decisão, exsurge a necessidade de se discutir a posse do imóvel. Ou seja, trata-se de ação primordialmente fundada em direito pessoal e que, apenas por consequência, discute a posse de imóvel.

5. No caso concreto, os recorrentes, na condição de comodatários e arrendadores do referido imóvel, pretendem a imissão na posse do imóvel que não foi voluntariamente desocupado após o exaurimento do contrato de

arrendamento pelos recorridos. Constatando-se que, na referida ação discute-se primordialmente a obrigação de restituição da posse direta do bem imóvel, aplica-se o teor do § 2º do art. 47 do CPC.

6. A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

7. Em ação possessória não se discute a propriedade do imóvel, razão pela qual é irrelevante, para se definir o foro competente da ação de imissão na posse de bem imóvel, que o autor da ação possessória se apresente como comodatário ou como proprietário do bem imóvel.

8. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.527.662/SP, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 18/11/2024, DJEN de 9/12/2024 - sem grifo no original).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEMANDA PROMOVIDA POR CLIENTE EM DESFAVOR DE ADVOGADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. PROPOSITURA DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. AJUIZAMENTO ANTES DE CARACTERIZADA A MORA. RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **A alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 apresentada nas razões do recurso especial, quando não foram opostos embargos de declaração contra o acórdão recorrido, atrai a incidência da Súmula 284 do STF.**

2. No caso, o instrumento contratual de compra e venda previa a entrega da obra em 24/7/2016. Sucede, porém, que a demanda foi ajuizada 11 (onze) meses antes do término do prazo para a entrega da unidade autônoma que o compromissário comprador adquirira, isto é, antes de caracterizada a mora, situação que enseja o dever de a recorrente indenizar os danos comprovadamente sofridos pelo ora recorrido.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.527.444/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 7/6/2024 - sem grifo no original).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO AUTORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULA 284 DO STF. MULTA PREVISTA EM REGULAMENTO DO ECAD. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO DE OBRAS MUSICAIS PROTEGIDAS EM EVENTOS PÚBLICOS. COBRANÇA DE DIREITOS AUTORAIS. INTUITO DE LUCRO. PROVEITO ECONÔMICO. DESNECESSIDADE.

1. Ação de cobrança de direitos autorais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/6/2022 e concluso ao gabinete em 10/10/2023.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; b) o Município possui legitimidade passiva para a ação de cobrança de direitos autorais; c) a cobrança de direitos autorais em virtude da execução de obras musicais protegidas em eventos públicos está condicionada ao objetivo ou obtenção de lucro; e d) é abusiva a aplicação de multa prevista em Regulamento do ECAD.

3. **A apontada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC não pode ser conhecida, pois, além da ausência de oposição de embargos de declaração na origem, os argumentos que a fundamentam são excessivamente genéricos, inclusive sem indicação clara das teses e dos dispositivos legais que não haveriam sido enfrentados pela Corte de origem, que atrai, por analogia o enunciado da Súmula 284 do STF.**

4. No que diz respeito à tese relativa à multa prevista em Regulamento do ECAD, tem-se, no ponto, inviável o debate, porquanto não se vislumbra o efetivo prequestionamento, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias.

5. Na hipótese dos autos, ressalta a legitimidade passiva ad causam da parte recorrente na medida em que, conforme se extrai do acórdão recorrido, todos os eventos públicos relacionados com a presente demanda foram realizados, incontroversamente, pelo Município réu.

6. O sistema erigido para a tutela dos direitos autorais no Brasil, filiado ao chamado sistema francês, tem por escopo incentivar a produção intelectual, transformando a proteção do autor em instrumento para a promoção de uma sociedade culturalmente diversificada e rica. Nesse contexto, se por um lado é fundamental incentivar a atividade criativa, por outro, é igualmente importante garantir o acesso da sociedade às fontes de cultura.

7. À luz da Lei n. 9.610/1998, a cobrança de direitos autorais em virtude da execução de obras musicais protegidas em eventos públicos não está condicionada ao objetivo ou obtenção de lucro.

8. Recurso especial não provido."

(REsp n. 2.098.063/SP, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 13/11/2023 - sem grifo no original).

Em relação ao mérito do dissídio pretoriano, o Tribunal de origem decidiu que, "**no caso dos autos, o Banco do Brasil atua não como mero agente financeiro, mas como executor de políticas públicas federais para a promoção do direito à moradia para pessoas em situação de vulnerabilidade econômica**", e, por isso, considerou que a instituição financeira seria responsável (e-STJ, fls. 809-811):

"Em breve síntese, o Banco do Brasil aduz que não possui legitimidade para integrar o polo passivo da presente demanda, atuou como mero mandatário do agente financeiro da operação, não possuindo, portanto, responsabilidade quanto à construção do imóvel.

No entanto, razão não assiste o apelante.

In casu, trata-se de ação indenizatória por vício de construção de imóvel objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida. Assim, no caso dos autos, o Banco do Brasil atua não como mero agente financeiro, mas como executor de políticas públicas federais para a promoção do direito à moradia para pessoas em situação de vulnerabilidade econômica, caso em que se responsabiliza pela seleção e contratação da construtora, pela concepção e execução da obra e pela entrega dos imóveis concluídos, legalizados e livres de vícios, o que justifica, em tese, a sua legitimidade passiva, nos termos do art. 6º-A da Lei 11977/2009.

Inclusive, sobre a legitimidade da instituição financeira oficial como executora da política pública de financiamento habitacional, nesse sentido já se manifestou o STJ:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. IMÓVEL RESIDENCIAL. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. CDC. INAPLICABILIDADE.

[...]

III - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos

levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, além da análise das cláusulas do contrato. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelos enunciados n. 5 e 7, ambos da Súmula do STJ. IV - No que trata da apontada violação do art. 186 do Código Civil, sem razão a recorrente, porquanto esta Corte Superior tem entendimento firme de que a Caixa Econômica Federal é parte legítima para responder por vícios construtivos, atraso ou outras questões relativa à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. V - A própria recorrente, em diversas passagens, assumiu o status de administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de produção de moradia a público de baixa renda (fls. 421, 465 e 471).

[...]

(AgInt no AR Esp n. 2.161.489/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/11/2022, D Je de 1/12/2022.)

Dessa forma, possui o Banco do Brasil legitimidade passiva ad causam para a ação, valendo registrar que a existência, ou não, dos elementos configuradores da responsabilidade civil é questão meritória." (Sem grifo no original).

Com efeito, esta Corte Superior tem o entendimento pacífico de que a instituição financeira somente pode ser ente legítimo para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. RECONHECIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal 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. Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 2.150.998/CE, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024 - sem grifo no original).

"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 - sem grifo no original).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA. TRIBUNAL FEDERAL QUE CONCLUIU QUE A CEF NÃO FOI MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. **A jurisprudência desta eg. Corte Superior já proclamou que a CEF é parte legítima para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, entretanto, não poderá ser responsabilizada se sua participação for exclusivamente na qualidade de agente financiador do empreendimento. Precedentes.**

3. No caso, o TRF da 2ª Região concluiu, à luz das provas e das cláusulas contratuais, que tocou à CEF a gestão operacional e também financeira dos recursos destinados ao empreendimento, respondendo ela inclusive pelo acompanhamento da construção. A alteração dessa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

Precedentes.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.703.480/ES, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda" (REsp 1.163.228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

2. No caso, deve ser rejeitada a defendida ilegitimidade passiva, na medida em que o eg. Tribunal a quo expressamente assentou que a ora agravante atuou como "(...) integrante de políticas federais voltadas à promoção de moradia para pessoas de baixa renda, eis que, nesse caso, atua não apenas como mero agente financeiro, mas como executor/gestor de programas governamentais".

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.536.218/AL, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 14/10/2019 - sem grifo no original).

Nesse contexto, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ademais, para que seja possível alterar a conclusão da Corte de origem de que, "**no caso dos autos, o Banco do Brasil atua não como mero agente financeiro, mas como executor de políticas públicas federais para a promoção do direito à moradia para pessoas em situação de vulnerabilidade econômica**", seria imperioso proceder à análise de cláusulas contratuais e ao reexame de fatos e provas, o que é vedado na via estreita do recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. Corroboram esse entendimento:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA. TRIBUNAL FEDERAL QUE CONCLUIU QUE A CEF NÃO FOI MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência desta eg. Corte Superior já proclamou que a CEF é parte legítima para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, entretanto, não poderá ser responsabilizada se sua participação for exclusivamente na qualidade de agente financiador do empreendimento. Precedentes.

3. No caso, o TRF da 2ª Região concluiu, à luz das provas e das cláusulas contratuais, que tocou à CEF a gestão operacional e também financeira dos recursos destinados ao empreendimento, respondendo ela inclusive pelo acompanhamento da construção. A alteração dessa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 desta Corte.

Precedentes.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.703.480/ES, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 26/8/2020 - sem grifo no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONSTATAÇÃO DE ATUAÇÃO ALÉM DA FUNÇÃO DE AGENTE FINANCIADOR. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 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. Esta Corte Superior tem entendimento "no sentido de que a eventual legitimidade da empresa pública 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. 1.674.676/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe 14/8/2020).

3. No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa, concluíram que a Caixa Econômica Federal não agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.937.307/MS, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 21/2/2022 - sem grifo no original).

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.938.533 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0177923-8

Número de Origem:

05013888320188050146 5013888320188050146

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

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

ADVOGADOS : MARIA SAMPAIO DAS MERCÊS BARROSO - BA006853

ABÍLIO DAS MERCÊS BARROSO NETO - BA018228

AQUILES DAS MERCES BARROSO - BA021224

AQUILES DAS MERCES BARROSO - BA021224S

AGRAVADO : KECIA CRISTINA ALVES DE CARVALHO DE JESUS

ADVOGADO : JOAO LUIZ RIBEIRO DE SÁ - PE030096

INTERES. : NOSSA CASA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : LARISSA SENTO SÉ ROSSI - BA016330

ROBERTO DOREA PESSOA - BA012407

INTERES. : DENER LEOBAS DE SOUZA CESAR

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 08 de setembro de 2025